

Л.І. ЗАВСТАВНЮК

ОПОРНИЙ КОНСПЕКТ

ЛЕКЦІЙ

З ДИСЦИПЛІНИ

«ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО»

ЛЕКЦІЯ 1. ПРЕДМЕТ, МЕТОДИ І СИСТЕМА ЗЕМЕЛЬНОГО

ПРАВА УКРАЇНИ.

ПЛАН

- 1. Предмет і методи земельного права України.**
- 2. Принципи земельного права.**
- 3. Система, завдання та функції земельного права.**
- 4. Співвідношення земельного права із суміжними галузями права та його місце у правовій системі України.**
- 5. Розвиток науки земельного права.**

1. Предмет і методи земельного права України.

Земельне право України є однією з важливих галузей національного права України, якому притаманні предмет вивчення, методи, система, а також власні об'єкти та суб'єкти.

Земельне право є самостійною галуззю права, складовою частиною системи права України. Земельне право являє собою систему правових норм, що регулюють земельні відносини, з метою забезпечення раціонального використання земель, їх охорони від негативного впливу, захисту прав громадян і юридичних осіб на землю, додержання встановленого порядку в галузі земельних відносин.

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

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

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

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

Розрізняють імперативний та диспозитивний метод. Імперативний метод застосовується у сфері управління використанням та охороною земель, зокрема при визначенні порядку реалізації функції державного управління, веденні державного земельного кадастру, земельного моніторингу, здійсненні землеустрою, визначенні умов проведення земельних аукціонів і конкурсів, встановленні обмежень щодо використання земель за їх цільовим призначенням тощо. Цей метод є так званим методом влади і підкорення, коли одна сторона земельних відносин є носієм влади, а друга зобов'язана виконувати її приписи.

Деякий інший характер відносин виникає в галузі регулювання взаємовідносин власників земельних ділянок між собою з приводу використання землі. Диспозитивний метод ґрунтується на тому, що кожен власник має право на свій власний розсуд розпоряджатися належною йому земельною ділянкою.

Імперативний та диспозитивний методи відносяться до групи загальних методів. Адаже виокремлюють ще і галузеві методи, які є сукупністю юридичних прийомів, засобів, способів, які відображають дію галузі права на суспільні відносини. Галузеві методи повинні відповідати предмету правового регулювання, природі і характеру земельних відносин, а також виражати специфіку, особливості законодавства та норми земельного законодавства.

Зовнішні земельні правовідносини перебувають одночасно у тісному зв'язку з цивільними, аграрними, фінансовими правовідносинами. Регулювання цих відносин проводиться методами відповідних галузей права, де вони і визначаються.

Зокрема, до земельного права можна застосувати методи, які встановлені для господарського права.

Перш за все, це метод автономних рішень суб'єктів господарських відносин. Він ґрунтується на тому, що суб'єкти господарювання мають право з

власної ініціативи приймати будь-які рішення, які не суперечать чинному законодавству України. Існує ще метод владних приписів (вимог законів і вказівок компетентних органів, обов'язкових для суб'єктів господарських відносин).

У господарському праві діє також метод рекомендацій. Держава регулює поведінку суб'єктів господарських відносин шляхом рекомендованих моделей відповідних правовідносин. Наприклад, зразки певних документів, методичні рекомендації стосовно окремих видів діяльності, та інше.

З врахуванням загальних методів і статутної правоздатності земельних товаровиробників у земельному праві є ряд методів, що використовуються при здійсненні внутрішньої та зовнішньої діяльності суб'єктів земельного підприємства. Практичний прояв засобів правового регулювання здійснюється через певні юридичні факти (державна реєстрація, прийняття на роботу, укладання договорів, тощо).

Таким чином, залежно від конкретних ситуацій, можуть використовуватися будь-які із зазначених методів правового регулювання, виходячи з того, який з цих методів буде в кожному конкретному випадку найефективнішим.

2. Принципи земельного права.

Земельному праву як самостійній галузі права властиві свої певні загальні принципи. Під принципами розуміють основоположні засади, ідеї, наукові положення, що визначають загальну спрямованість і найбільш суттєві риси правового регулювання. Принципи визначають характер права в цілому або окремих груп правових норм, інститутів галузей права. Всі принципи земельного права виходять з основних положень Конституції України та законів України. До основних принципів земельного права відносяться:

- пріоритетність права власності;
- захист права власності;
- рівноправність;
- нерозривний зв'язок прав і обов'язків;

- захист соціально не захищених верств населення;
- законність;
- відповідальність за вину.

Згідно з вимогами Земельного кодексу України земельні правовідносини базуються 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 сіл, селищ, міст та держави;
- невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування та розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;
- забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- забезпечення гарантій прав на землю;
- пріоритету вимог екологічної безпеки.

3. Система, завдання та функції земельного права.

Земельне право як складне явище соціально-політичного і економічного життя суспільства має певну систему. Система (структура) земельного права як галузі – це науково обґрунтоване, логічно-послідовне розміщення земельно-правових інститутів, нормами яких регулюються суспільні земельні відносини суб'єктів земельного підприємництва всіх форм власності.

Система земельного права включає такі інститути правового регулювання:

- право членства в юридичних особах (товариствах, агрофірмах, об'єднаннях);
- право засновництва та корпоративне право;
- правове становище фермерських господарств;
- правове регулювання виробничо-господарської діяльності всіх суб'єктів аграрного підприємництва;
- правове регулювання робочого часу і часу відпочинку;

- правове забезпечення соціального розвитку суб'єктів земельного підприємництва;
- правове забезпечення охорони здоров'я працівників с/г виробництва;
- правове регулювання земельно-орендних відносин;
- правове регулювання використання земель і водокористування;
- земельно-договірні відносини;

Завдання земельного права полягає в забезпеченні юридичними засобами реалізації державної аграрної політики України, закріпленні оптимального правового становища всіх учасників земельних правовідносин, які є предметом цієї галузі права. Воно спрямоване на забезпечення становлення ринкових відносин та розвиток їх інфраструктури, земельно-орендних формувань.

Земельне право також покликане сприяти раціональному використанню землі, вод та інших природних ресурсів і гарантувати їх збереження як найголовніших об'єктів життя людини.

До завдань земельного права можна віднести також забезпечення реалізації правоздатності його суб'єктів і тих конкретних завдань і цілей, що становлять їх соціально-економічну діяльність.

Земельне право як важлива галузь виконує ще ряд функцій:

- обов'язкове застосування правових гарантій господарської самостійності;
- додержання державної дисципліни щодо виконання зобов'язань;
- додержання виробничо-технологічної, фінансово-кредитної та трудової дисципліни;
- недопущення фактів взаємної амністії, тобто незастосування майнових санкцій щодо сторін-порушників договірних зобов'язань.

4. Співвідношення земельного права із суміжними галузями права та його місце у правовій системі України.

Земельне право як складова частина системи права України тісно пов'язана з іншими галузями вітчизняної системи права. Адже земельне право становить фундаментальні засади для певних галузей права.

Перш за все є особливий зв'язок земельного права з конституційним правом, норми якого закріплюють підвалини суспільного та державного устрою, встановлюють найважливіші засади всіх галузей права України, в тому числі й земельного. Положення ст. 13 Конституції України про те, що землі та інші природні ресурси є об'єктами права власності українського народу, — вихідне для земельного права, оскільки воно становить основу всіх його правових інститутів. Не менш значущі і норми конституційного права, які визначають сутність права землекористування та роль органів місцевого самоврядування в забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів.

Земельне право має певний зв'язок з адміністративним правом. Адміністративно-правові акти часто служать підставою виникнення, зміни або припинення земельних відносин. Так, в адміністративному порядку вирішуються питання відведення земельної ділянки на місцевості, встановлення її меж, видачі документів, що встановлюють право, здійснення контролю за додержанням земельного законодавства, притягнення до адміністративної відповідальності осіб, винних у порушеннях земельного законодавства, тощо.

Адміністративне право регулює порядок діяльності виконавчих органів державної влади у сфері раціонального використання та охорони земель, а також їх компетенцію у галузі управління земельними ресурсами. Деякі елементи адміністративної підпорядкованості в земельному праві наявні у разі набуття або припинення права на землю.

Важливе значення для земельного права має його зв'язок з цивільним правом. Цей зв'язок виявляється у тісному переплетенні земельних і майнових відносин, зумовленому зв'язком права на земельну ділянку з правом на насадження, будівлі, посіви, що перебувають на земельній ділянці, у визначенні суб'єктів права власності на землю, у сервітутних правах, у судовому захисті земельних прав, у врегулюванні договірних відносин з приводу земельних ділянок, у відшкодуванні збитків, заподіяних порушенням земельних прав тощо.

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 з усім довкіллям. Регулюючи 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. У свою чергу, в екологічному законодавстві є численні норми загального і спеціального характеру, реалізація яких передбачає забезпечення охорони земель від несприятливого антропогенного впливу.

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 використання цих природних ресурсів без використання водночас просторового базису, яким є земля.

5. Розвиток науки земельного права

Наука земельного права — це галузева юридична наука, предметом дослідження якої є земельні відносини. Процес розвитку земельно-правової науки розпочався ще на початку ХХ ст. Активний розвиток та значне розширення земельного законодавства і формування на його базі самостійної галузі земельного права значною мірою стимулювали розвиток земельно-правових досліджень.

Особлива увага проблемам правового регулювання земельних відносин приділялася вченими в другій половині ХХ ст. Так, у той час вчені колишнього СРСР активно досліджували питання використання та охорони земель. У межах науки земельного права вчені аналізували проблеми теорії земельного права, земельного законодавства тощо.

З початку 90-х років і дотепер спостерігається інтенсивний розвиток земельно-правової науки на якісно новій основі в умовах незалежної

Української держави, який відзначається розширенням системи науки земельного права, її предмета за рахунок виникнення якісно нових правових Інститутів, розширення кола суб'єктів земельних відносин у зв'язку з проведенням земельної та аграрної реформ, радикалізацією земельного законодавства за умов переходу до ринкової економіки.

Так, сучасна наука земельного права України аналізує різні аспекти земельної реформи в Україні, основними серед яких є:

- а) наукова розробка фундаментальних засад і стратегії земельної реформи, її правового забезпечення;
- б) визначення ролі земельної реформи в аграрних ринкових перетвореннях та її місця в аграрній реформі;
- в) з'ясування змісту, стратегії та етапів розвитку земельної реформи;
- г) правовий аналіз організаційних форм та методів проведення земельної реформи;
- д) радикальна зміна відносин власності на землі;
- е) аналіз правового становища суб'єктів земельних відносин;
- є) роль держави у забезпеченні радикальних земельних перетворень;
- ж) законодавче забезпечення земельної реформи;
- з) охорона навколишнього природного середовища у процесі здійснення земельної реформи.

Ці та деякі інші проблеми правового забезпечення земельної реформи послідовно досліджуються представниками науки земельного права України. Вагомий внесок щодо їх вирішення, а також дослідження специфіки розвитку на сучасному етапі зробили Ю.Д. Білик, П.І. Гайдуцький, А.С. Даниленко, С.І. Дем'яненко, Т.Г. Дудар, П.П. Колодій П.М. Макаренко, В.Я. Месель-Веселяк, Л.Я. Новаковський, О.М. Онищенко, П.Т. Саблук, В.М. Трегобчук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, В.В. Юрчишин та інші вчені. Ними було сформульовано основні засади реформування і розвитку земельних відносин. Однак складність і багатогранність питань, пов'язаних з їх реалізацією на практиці, зумовлюють необхідність проведення подальших досліджень.

Однією з найважливіших проблем, що досліджуються сучасною земельно-правовою наукою, є радикальна зміна відносин власності на землі, приватизація земель, виникнення суб'єктів приватної власності на землі.

Земельно-правовою наукою виявлено та сформульовано основні недоліки законодавчої бази земельної реформи: наявність суперечностей між деякими нормативними актами, нечіткість формулювань окремих положень і т. ін.

Наука земельного права України в сучасний період покликана також спрогнозувати правильний і послідовний розвиток земельного законодавства. Адже проблеми розвитку нових земельно-правових інститутів, їх законодавчого забезпечення визначають пріоритетні напрями наукових теоретичних розробок щодо їх наукового обґрунтування та майбутнього розвитку.

ЛЕКЦІЯ 2. ЗЕМЕЛЬНІ ПРАВОВІДНОСИНИ.

ПЛАН

1. **Поняття земельних правовідносин.**
2. **Види земельних правовідносин.**
3. **Суб'єкти, об'єкти та зміст земельних правовідносин.**
4. **Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин.**

1. Поняття земельних правовідносин.

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

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

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

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

- норм права, якими необхідно керуватись при вирішенні тих чи інших земельно-правових питань;
- суб'єктів права, тобто учасників земельних відносин;
- об'єкта права – індивідуально визначеної земельної ділянки, з приводу якої виникають земельні відносини;
- змісту земельних правовідносин, тобто права і обов'язки їх учасників, які здійснюють свої дії у точній відповідності з нормами права, переслідуючи мету, заради якої складаються дані земельні відносини. При цьому враховуються особливості суб'єкта і

об'єкта цих відносин.

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

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

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

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

Об'єкти земельних правовідносин багатогранні. Вони включають в себе ті реальні соціальні блага, що задовольняють інтереси і потреби суб'єктів і з приводу яких між ними виникають, змінюються чи припиняються суб'єктивні права та юридичні обов'язки (фінансово-кредитні, господарсько-договірні, соціально-побутові, та інші).

Змістом земельних правовідносин є майнові, земельні, управлінські і трудові права а також обов'язки, якими наділені суб'єкти в кожному конкретному право відношенні. Фактичний зміст правовідносин – це реально

здійснювані учасниками дії, спрямовані на реалізацію їх суб'єктивних прав та юридичних обов'язків.

2. Види земельних правовідносин.

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

Одні відносини складаються в процесі сільськогосподарського виробництва; інші - під час використання землі в промисловості і будівництві; треті - в лісовому господарстві; четверті - у разі розподілу і використанні земель населених пунктів. Це свідчить про поділ земель за їх основним господарським призначенням. Так, земельні правовідносини в сфері сільськогосподарського виробництва мають свої правові норми, свій об'єкт, своїх учасників відносин, свій правовий зміст, що проявляється у здійсненні прав та дотриманні відповідних обов'язків під час сільськогосподарського використання землі.

Поділ земельних правовідносин на види можна будувати і за іншими ознаками, в залежності від того, яку особливість земельних правовідносин ми бажаємо виділити і дослідити. Своє юридичне значення має, наприклад, класифікація земельних правовідносин за їх суб'єктом. Учасниками цих відносин можуть бути сільськогосподарські організації, товариства, акціонерні об'єднання, громадяни тощо. За своїм змістом земельні правовідносини характеризуються тими правами й обов'язками, які повинні визначати поведінку їх учасників. Так, праву того чи іншого громадянина на отримання землі відповідає обов'язок державного органа надати чи сприяти в наданні йому земельної ділянки. Право орендодавця, що здав ділянку в оренду, відповідає обов'язок орендаря своєчасно виплатити орендну плату за користування землею.

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

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

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

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

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

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

За своїм юридичним змістом найбільш складними являються земельні правовідносини, в яких реалізуються права держави як власника землі. Управлінський державний орган, як і всякий власник, має право повного володіння землею. Ці відносини держави ще називають абсолютними земельними правовідносинами. Однак це не означає, що держава може нехтувати економічними законами чи нормами права, не рахуючись із законними інтересами землекористувачів. Держава, як і всі інші власники землі, повинна намагатися будувати свої відносини з користувачами її землею на взаємовигідній основі.

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

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

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

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

Земельні правовідносини можуть поділятися за ступенем взаємних зобов'язань їх

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

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

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

Суб'єктами земельних правовідносин є особи, наділені чинним законодавством правами та обов'язками, достатніми для участі в тих чи інших правовідносинах. Відповідно до Конституції України та Земельного кодексу суб'єктами земельних правовідносин можуть бути: фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства), юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України та іноземні), територіальні громади (реалізують свої правомочності безпосередньо або через орган місцевого самоврядування), держави (Україна та іноземні держави реалізують свої земельні правомочності через відповідні органи державної влади).

Суб'єкти земельних правовідносин мають правовий статус, що складається з певних правомочностей, на які впливають вид суб'єкта, його поведінка, особливості об'єкта та обстановка, у якій діє цей суб'єкт. Так, згідно зі ст. 130 ЗК України покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути: громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва; юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва. З наведеного прикладу

впливає, що суб'єктом відносин власності на землі сільськогосподарського призначення можуть бути лише ті громадяни України та юридичні особи України. Але придбати такі землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть лише такі громадяни України, які мають відповідну освіту або досвід, а юридичні особи повинні мати відповідні цілі, закріплені в установчих документах. Таким чином, на правовий статус покупців земельних ділянок сільськогосподарського призначення впливають законодавчі вимоги щодо виду даних суб'єктів та їх можливої правомірної поведінки, які зумовлені особливостями об'єкта правовідносин (земельної ділянки сільськогосподарського призначення) та обстановки, в якій діють ці суб'єкти (сфера товарного сільськогосподарського виробництва).

За змістом прав та обов'язків усі суб'єкти земельних правовідносин поділяються на чотири категорії: органи державної влади і місцевого самоврядування, що мають право на регулювання використання земель; власники землі і землекористувачі — носії прав та обов'язків з раціонального використання і охорони земель; громадські екологічні об'єднання, наділені правом громадського контролю за використанням земель; органи судово-прокурорського нагляду, що здійснюють нагляд за законністю у сфері земельних правовідносин.

Об'єктами земельних правовідносин є землі в межах території України, індивідуально-визначені земельні ділянки, земельні частки (паї) та права на них.

Земельна ділянка — це частина землі, відокремлена і визначена на місцевості за допомогою меж, з визначеними щодо неї правами. Земельні частки (паї) на місцевості не виділяються. Вони є ідеальними частками земельної ділянки, що перебувають у загальній спільній (частковій) власності. Земельні частки є самостійним об'єктом земельних прав, а право на земельну частку (пай) — це право її власника вимагати виділення в натурі (на місцевості) конкретної земельної ділянки.

Під змістом земельних правовідносин розуміють права та обов'язки їх учасників щодо використання і охорони земель. Законодавством використовуються особливі способи визначення змісту земельних правовідносин: публічно-правовий і приватно-правовий. Публічно-правовими способами є: визначення основного цільового призначення земель шляхом поділу земель на категорії, зонування і встановлення обмежень прав власників. Приватноправовим способом визначення змісту прав та обов'язків власників землі та землекористувачів є сервітут і правила добросусідства. Встановлюючи правила добросусідства, власники земель та землекористувачі самостійно регулюють деякі земельні відносини, які виникають між ними.

На зміст земельних правовідносин впливають такі обставини:

1) основне цільове призначення земельної ділянки та її правовий статус. Усі землі мають різну якість, різняться природними характеристиками і показниками, мають різне

економічне й соціальне значення. Враховуючи ці обставини, для організації раціонального використання і охорони земель усі землі поділяються на різні категорії. Ці категорії виділяють залежно від основного цільового призначення відповідних земель. Перебування земельної ділянки у складі тієї чи іншої категорії визначає зміст та обсяг прав та обов'язків відповідного суб'єкта, що використовує землю на законних підставах. Так, якщо на землях сільськогосподарського призначення основним обов'язком суб'єктів є підвищення родючості ґрунтів, то на землях промисловості — максимальна економія земель, які відводяться під об'єкти будівництва.

Правовий статус земельної ділянки залежить також від розташування на ній окремих об'єктів. За цією ознакою земельні ділянки незалежно від категорії земель, до яких вони належать, поділяються на: земельні угіддя і ділянки, на яких немає ніяких інших природних і майнових об'єктів; земельні угіддя і ділянки, на яких розташовані природні об'єкти; земельні угіддя і ділянки, на яких розташовані нерухомі майнові об'єкти; земельні угіддя і ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомості і природні об'єкти;

2) правовий статус суб'єктів земельних правовідносин. Так, іноземні громадяни і юридичні особи не можуть бути власниками земельних ділянок сільськогосподарського призначення.

4. Підстави виникнення, зміни та припинення земельних правовідносин.

Підставами виникнення, зміни та припинення земельних відносин є юридичні факти - юридично значимі обставини, які поділяються відповідно на правостановлюючі, 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 дії та події. Дії являють собою такі юридичні факти, в яких виявляється поведінка людей або їх колективів. Дії (бездіяльність) можуть бути правомірними, тобто такими що відповідають вимогам законодавства, і неправомірними, тобто такими, що суперечать закону. Основні види правомірних дій - землекористування та охорона земель.

Події - це 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*. Наприклад, для того щоб набути право власності або користування земельною ділянкою на підставі набувальної давності згідно зі ст. 119 ЗК України, необхідна наявність низки юридичних фактів.

Одним з найпоширеніших правостановлюючих юридичних фактів є приватизація земель.

Зміни земельних відносин у процесі використання земельних угідь завжди пов'язані з подальшою еволюцією тих чи інших дій та подій, а також змінами, які відбуваються у чинному законодавстві. Так, орендодавець за умов збільшення розміру земельного податку має право вимагати збільшення орендної плати, якщо інше не передбачено умовами договору оренди.

Динаміка у земельних правовідносинах особливо характерна для сільськогосподарського виробництва, де якісні характеристики об'єкта таких відносин - земельної ділянки - не є постійними. Однак важливим у таких земельних правовідносинах є те, що вони повинні ґрунтуватися тільки на законних підставах.

Земельне законодавство окремо закріплює перелік правоприпиняючих юридичних обставин. Згідно зі статтями 140 і 141 ЗК України до них належать: добровільна відмова власника або користувача від права на земельну ділянку; смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця або припинення діяльності юридичних осіб за відсутності правонаступника; відчуження земельної ділянки за рішенням власника; звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених земельним законодавством; конфіскація за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених земельним законодавством; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку або орендної плати.

Охоронні земельні правовідносини припиняються після здійснення учасником (учасниками) цих відносин дій, які усувають правопорушення. Якщо порушника земельного законодавства притягнуто до юридичної відповідальності, то акт застосування стягнення (покарання) означає припинення охоронних земельних правовідносин.

Дії, як підстави припинення земельних правовідносин, традиційно поділяють на дві групи: 1) ті, які відбуваються за волею землевласника чи землекористувача (відчуження земельної ділянки за рішенням власника, відмова від використання земельної ділянки тощо); 2) ті, які відбуваються за волею органів держави, уповноважених на охорону земельних ресурсів, у тому числі правоохоронних органів загальної компетенції (вилучення земельної ділянки, позбавлення права користування нею у зв'язку з порушенням закону тощо).

ЛЕКЦІЯ 3. ДЖЕРЕЛА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА.

ПЛАН

- 1. Поняття, особливості та класифікація джерел земельного права.**
- 2. Конституція України – основне джерело земельного права.**
- 3. Закони як джерела земельного права.**
- 4. Підзаконні акти як джерела земельного права.**

1. Поняття, особливості та класифікація джерел земельного права.

У національній теорії права сформувалася точка зору, згідно з якою джерелом права слід вважати офіційно-документальні форми вираження і закріплення норм права, що виходять від держави чи визнані нею і мають юридичне загальнообов'язкове значення. У такому розумінні джерело права є інструментом, за допомогою якого воля законодавця чи уповноваженого ним органу стає обов'язковою для виконання.

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.

Джерела земельного права характеризуються загальними рисами, які в цілому притаманні джерелам інших галузей права України. Так, вони видаються в межах повноважень відповідних суб'єктів правотворчості, повинні відповідати нормативним положенням актів, що видані вищестоящими органами, розраховані на багаторазове застосування, мають загальнообов'язковий характер, адресовані невизначеному колу суб'єктів, їх виконання забезпечене примусовою силою держави.

Джерела земельного права, будучи нормативно-правовими актами, відрізняються насамперед від індивідуальних актів, тобто актів застосування норм права. Перші містять земельно-правові норми, які встановлюють загальні правила належної поведінки суб'єктів. Вони розраховані на багаторазове

застосування, регулюють однотипні суспільні земельні відносин і не мають персоніфікованого адресата. Індивідуальні акти не встановлюють нових правових норм, а лише використовують, застосовують уже прийняті і чинні земельно-правові норми, тому їх іноді називають правозастосовними. Ці акти закріплюють приписи, які поширюються на конкретні ситуації і стосуються певного кола або окремих осіб, застосовуються уповноваженими органами та посадовими особами у встановленому порядку. У зв'язку з цим не визнаються джерелами земельного права рішення уповноважених органів щодо приватизації земель, надання земельних ділянок суб'єктам у власність чи користування та ін. Ці акти приймаються виключно на основі та на виконання вимог конкретної чинної земельно-правової норми.

З урахуванням ролі в механізмі правового регулювання джерела земельного права істотно відрізняються від інтерпретаційних правових актів, Інтерпретаційні акти не встановлюють нових правил поведінки, роз'яснюють зміст юридичних приписів, орієнтують практику правозастосування на певний вектор правового розвитку. До них належать, зокрема, постанови пленумів Верховного та Вищого господарського судів України з питань застосування земельного законодавства.

Джерела земельного права як нормативне-правові акти слугують основою для правозастосовчих. інтерпретаційних та інших актів і за своєю сутністю є системоутворюючими. Саме їм мають відповідати правозастосовні та інтерпретаційні акти.

Разом з тим, джерела земельного права характеризуються певними специфічними рисами, які обумовлені галузевими принципами земельного законодавства, закріпленими у ст. 5 Земельного кодексу. Ці риси дають можливість відмежовувати джерела земельного права від інших галузевих джерел.

Вони вказують на особливості джерел земельного права за сутністю, змістом, формою і суб'єктами правотворчості.

За своєю сутністю джерела земельного права поділяються на дві групи. Першу групу становлять ті, що є волевиявленням держави та органів державної

влади, другу - ті, які є волевиявленням територіальних громад та інших суб'єктів місцевого самоврядування.

За змістом, тобто юридичною силою, джерела земельного права можна класифікувати на конституційні, законодавчі, підзаконні та локальні джерела. З урахуванням зазначеної підстави класифікації ці джерела характеризуються певною ієрархією. Так, підзаконні джерела земельного права повинні відповідати конституційним і законодавчим, а локальні джерела не можуть суперечити конституційним, законодавчим і підзаконним джерелам.

До конституційних джерел земельного права належить Конституція України, яка регулює найважливіші (у тому числі й земельні) суспільні відносини. Конституційні засади земельного права становлять 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 земельного права виражають волю Українського народу, а також політику і волю держави. Маючи вищу юридичну силу, вони характеризуються виключним колом суб'єктів правотворчості, до складу якого входять Український народ (який шляхом референдуму може приймати закони) та Верховна Рада України. Ці джерела земельного права 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.

Серед питань, які згідно з Конституцією України (ст. 92) визначаються виключно законами України, названо питання щодо засад використання природних ресурсів, правового режиму власності, екологічної безпеки та ін. Зазначені соціально значущі суспільні відносини регламентуються саме на законодавчому рівні.

Самостійним критерієм розмежування джерел земельного права є територія їх дії. Ці джерела можуть бути загальнодержавними та локальними. Загальнодержавні джерела діють на всій території України. До них належать

Конституція, закони України, укази Президента України тощо. Дія локальних джерел земельного права не поширюється на всю територію держави, вони діють лише на її певній частині. У свою чергу, локальні джерела земельного права поділяються на акти місцевих органів державної влади, акти Автономної Республіки Крим, акти суб'єктів місцевого самоврядування та ін.

Можлива класифікація джерел земельного права за часом дії. Більшість таких джерел приймається на невизначений термін дії, тобто має постійно діючий характер. Разом з тим, тимчасові джерела діють протягом встановленого терміну чи за певних умов, після чого їх чинність втрачається. Так, тимчасовий порядок розмежування земель права державної і комунальної власності, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2002 р. діє до прийняття відповідного закону.

Прийнято розрізняти також чинні й нечинні джерела земельного права. До чинних джерел належать Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. Конституція України 1996 р. та ін. Нечинними, або історичними, джерелами земельного права є ті нормативно-правові акти, які свого часу були чинними, але у зв'язку з розвитком земельного права втратили свою чинність. До них слід віднести, зокрема. Земельні кодекси 1970р., 1990р., 1992р.

Не виключається класифікація джерел земельного права за національною належністю на національні та міжнародні. До національних джерел належать ті, що мають національне походження, а до міжнародних— чинні міжнародні договори України у сфері земельного права, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

Залежно від питомої ваги земельно-правових приписів у нормативно-правових актах, присвячених регламентації суспільних земельних відносин, їх прийнято поділяти на дві групи. Перша група складається з нормативно-правових актів, всі або переважна більшість норм яких спрямована на регулювання безпосередньо суспільних земельних відносин. Такі нормативно-правові акти прийнято відносити до спеціалізованих. Спеціалізовані земельні нормативно-правові акти становлять значну частину актів - джерел земельного права. До них зокрема, належать Земельний кодекс України, закони України

«Про плату за землю» від 19 серпня 1996 р., «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р., постанова Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 р., Указ Президента України «Про основні напрями земельної реформи в Україні» від 30 травня 2001 р. та ін.

Суспільні земельні відносини регулюються також нормативно-правовими актами, основне призначення яких полягає у регламентації інших суспільних відносин: екологічних, містобудівних, адміністративних та ін. Ці нормативно-правові акти регулюють більш широкий спектр суспільних відносин, у тому числі вони містять і правові норми, присвячені регулюванню певних земельних відносин. З цих актів складається друга група. До неї входять, зокрема, закони України «Про основи містобудування» від 16 листопаді 1992 р., «Про сільськогосподарську кооперацію» від 17 липня 1997 р., «Про планування і забудову територій» від 20 квітня 2000 р., «Про автомобільний транспорт» від 5 квітня 2001 р. «Про Генеральну схему планування території України» від 7 лютого 2002 р., «Про особисте селянське господарство» від 15 травня 2003 р. та ін.

Особливістю джерел земельного права України є наявність кодифікованого законодавчого акта, ядра вітчизняного земельного законодавства — Земельного кодексу України. Ця своєрідна «земельна Конституція» Української держави як основний акт національного земельного законодавства започаткувала принципово новий етап розвитку земельного законодавства. Земельний кодекс, створюючи ідеологічну й методологічну базу формування земельного законодавства на найближчу перспективу, закладає підвалини для подальшої нормотворчості у сфері регламентації земельних відносин. Він дає новий могутній імпульс для подальшого розвитку земельної реформи в Україні.

Різноманітні за своєю правовою природою джерела земельного права України перебувають між собою в нерозривному взаємозв'язку (структурному, функціональному та генетичному) і утворюють єдину систему джерел цієї галузі права.

Система джерел земельного права України - це сукупність

взаємопов'язаних і взаємозумовлених законодавчих, підзаконних та локальних нормативно-правових актів, що є зовнішньою об'єктивізацією земельної політики держави.

Уся сукупність нормативно-правових актів як джерел земельного права лежить в основі формування сучасного земельного законодавства. Згідно зі ст. 4 Земельного кодексу земельне законодавство включає Земельний кодекс, а також інші нормативно-правові акти у галузі земельних відносин. Чинне земельне законодавство України являє собою досить значну, складну і часто суперечливу сукупність правових приписів, що зосереджені як у спеціалізованих земельно-правових актах, так і розпорошені по нормативних актах інших галузей права.

2. Конституція України – основне джерело земельного права.

Першоосновою формування та функціонування національної правової системи є Конституція України - єдиний нормативно-правовий акт найвищої юридичної сили, який виступає фундаментальним джерелом усіх галузей права, у тому числі й земельного. Цей акт, будучи Основним Законом суспільства і держави, регулює найважливіші суспільні відносини, містить норми прямої дії.

Конституція України як головне системоутворююче джерело всіх галузей національного права, в тому числі й земельного, визначає та закріплює концептуальні засади регулювання земельних відносин. Вони становлять принципові положення Основного Закону, які визначають земельну політику держави на сучасному етапі.

Усю сукупність конституційних приписів, які присвячені регламентації найважливіших суспільних земельних відносин, зокрема щодо належності, використання та охорони земель, можна поділити на кілька відносно самостійних груп.

До першої групи належать конституційні положення, які визначають належність земель в Україні. Так, у Конституції України (ст. 13) передбачено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального

шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності українського народу. Від імені українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування. Межі компетенції цих органів визначаються Конституцією України. Здійснення зазначеного права регулюється актами чинного законодавства.

У той же час у ст. 14 Основного Закону встановлено, що право власності на землю набувається громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Це означає, що в межах кожного адміністративно-територіального утворення земля може перебувати у власності громадян, юридичних осіб і держави. У цьому разі держава як політична організація суспільства виступає самостійним суб'єктом права власності на землю, і об'єктами права власності можуть бути конкретно визначені на місцевості земельні ділянки.

Стаття 142 Конституції передбачає можливість перебування землі у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах, тобто у комунальній власності.

Другу самостійну групу складають конституційні приписи, які присвячені охороні земель. Так, відповідно до ст. 14 Конституції земля проголошена основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави. Основний Закон, враховуючи виключно важливе значення землі у всіх сферах життєдіяльності України та її народу, виділяє землю серед інших природних ресурсів і запроваджує принцип її особливої охорони, яку здійснює держава. Ця охорона має на меті забезпечення раціонального використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель, захисту 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,

До третьої групи належать конституційні положення, які забезпечують гарантування та захист прав громадян на землю як одну з найважливіших функцій держави. Право приватної власності на землю відображається в

Основному Законі крізь призму прав людини (ст. 17 Загальної декларації прав людини}.

Стаття 41 Конституції передбачає, що ніхто не може бути протиправно позбавлений права приватної власності, яке набувається у порядку, визначеному законом, і є непорушним.

Реалізуючи конституційні вимоги щодо гарантування та захисту права приватної власності на землю, Земельний кодекс України в розділі V закріплює положення, відповідно до якого держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту права власності на цей об'єкт природи та відтворює конституційну норму, за якою власник не може бути позбавлений права на земельну ділянку, крім випадків, передбачених Кодексом та іншими законами України.

Самостійну групу утворюють конституційні положення, які визначають основи діяльності та закріплюють компетенцію органів державної влади і місцевого самоврядування та їх посадових осіб у галузі організації використання та охорони земель. Так, основні напрями діяльності Президента України визначені у ст. 102 Конституції України.

Кабінет Міністрів відповідно до Конституції України (ст. 116) вирішує питання державного управління, в тому числі і забезпечення проведення політики у сфері охорони природи, екологічної безпеки та природокористування.

У статтях 142-144 Конституції закріплено положення, які визначають компетенцію органів місцевого самоврядування щодо використання та охорони земель.

Принципове значення має ст. 92 Конституції, яка передбачає, що найважливіші суспільні, у тому числі й земельні відносини, зокрема засади використання природних ресурсів, виключної (морської) економічної зони, а також відносини екологічної безпеки, повинні регулюватися виключно законами.

Конституційні вимоги щодо регламентації певних видів суспільних відносин, у тому числі і земельних, тільки на законодавчому рівні можуть бути

віднесені до окремої групи.

Крім названих конституційних положень, Основний Закон містить і чимало інших норм загального характеру, які є основою для правової регламентації суспільних земельних відносин.

3. Закони як джерела земельного права.

Основними джерелами земельного права є закони України, які становлять фундамент земельного законодавства. Закони мають вищу юридичну силу. Вони посідають домінуюче становище в ієрархічній структурі законодавства України.

Всі інші нормативно-правові акти, які регулюють земельні відносини, видаються на основі, на розвиток і виконання вимог законів. Вони називаються підзаконними актами.

Серед законів як джерел земельного права особливе місце посідає Земельний кодекс України. Він є загальногалузевим кодифікованим спеціалізованим законом у системі законодавства України, а в системі земельного законодавства - основним.

Цей закон покликаний стати інтегруючою і цементуючою основою для становлення і розвитку земельного законодавства. Його мета не зводиться до вичерпної, повної і детальної регламентації всіх без винятку земельних відносин. У зв'язку з цим у ньому, поряд з нормами прямої дії, містяться і відсильні норми.

Земельний кодекс є тим законодавчим актом, який покликаний конкретизувати й деталізувати основні положення Конституції України у сфері регулювання земельних відносин та визначити основні положення інститутів земельного права.

У ньому закріплено публічно-правове значення земельних відносин. Щодо регулювання відносин земельної власності, то їх правова регламентація здійснюється саме Земельним, а не Цивільним кодексом. Як справедливо підкреслюється у літературі, це фактично перемога земельно-правової концепції зазначених відносин, яка створює можливість повніше і всебічно

враховувати особливості землі як об'єкта правових відносин. Такий підхід не виключає застосування до зазначених відносин цивільно-правових приписів у субсидіарному порядку.

За змістом, структурою та напрямками чинний Земельний кодекс України істотно відрізняється від Земельного кодексу 1992 р. Він відображає стратегію держави, спрямовану на поглиблення і подальший розвиток земельної реформи, створює необхідну законодавчу основу для подальшої нормотворчої та правозастосовної практики. Цей кодифікований земельний закон регулює суспільні відносини щодо землі як матеріальної основи суверенітету й територіальної цілісності держави, просторової бази довкілля, системи розселення та транспортних мереж, засобу виробництва у сільському та лісовому господарстві, об'єкта економічного обігу та відносин права власності.

Структурно Земельний кодекс України складається з 10 розділів, які включають 212 статей. У Загальній частині Кодексу визначаються його основні принципові положення, відтворюється ст. 14 Конституції України, за якою земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

У цьому розділі закріплений пріоритет Конституції України та Земельного кодексу над іншими нормативно-правовими актами у галузі регламентації земельних відносин. Останні можуть регулювати земельні відносини лише відповідно до Конституції та цього Кодексу.

Закріплення зазначених положень фактично свідчить про те, що на законодавчому рівні встановлено принципово нове співвідношення Земельного кодексу з іншими поресурсовими кодексами. Земельний кодекс по суті посідає домінуюче місце в системі поресурсових кодексів, серед цих кодексів він є пріоритетним.

Принципи земельного законодавства, які закріплені в Кодексі і відображають сучасні досягнення теорії земельного права, забезпечують єдність положень земельного права з тими суспільними процесами, в яких реалізуються правові поняття. Як вихідні базові засади вони надають земельному законодавству організованого системного характеру і виступають

вузловим стрижнем його змісту. Серед них самостійне місце посідають принципи, які мають земельно-екологічну спрямованість.

Чинний Земельний кодекс як основне джерело земельного права, зберігаючи певну наступність з попереднім кодексом, містить ряд новел, закріплює сукупність приписів нових правових інститутів. Так, насамперед, слід зазначити, що основний земельний закон закріплює таку концепцію регулювання земельних відносин, яка, з одного боку, передбачає утвердження переважного права державної власності на землю, а з другого - визначає основні засади реалізації права приватної власності на землю та поступовий розвиток ринкових земельних відносин. У зв'язку з цим у Земельному кодексі містяться положення, які для практики регулювання земельних відносин є новими. Він, зокрема, закріплює приватну, комунальну та державну форму власності на землю і передбачає можливість використання земельних ділянок на засадах спільної власності; допускає можливість набуття у приватну власність земельних ділянок фактично із всіх категорій земель; передбачає проведення розмежування земель державної і комунальної власності; визначає перелік земель, які не можуть передаватись у приватну власність; закріплює способи та механізм придбання громадянами та юридичними особами земельних ділянок у власність тощо. Вперше його норми набули екологізованого характеру. Земельний кодекс істотно посилює органічний зв'язок земельних та екологічних відносин та закріплює пріоритетний характер перших. У ньому замість шести виділено дев'ять категорій земель, які характеризуються різним правовим режимом використання та охорони. Статус окремих категорій набули землі оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення. Уперше кодекс визнав ґрунти об'єктом особливої охорони.

Новий Земельний кодекс як один з різновидів користування чужою земельною ділянкою запровадив (фактично відтворив) правовий Інститут земельних сервітутів. Він встановив положення щодо добросусідських відносин власників землі та землекористувачів, запровадив поняття обмежень, які можуть застосовуватися до використання земельних ділянок.

Земельний кодекс України як принципово новий документ ринкового

спрямування встановлює обов'язковість продажу земельних ділянок державної та комунальної форм власності суб'єктам підприємницької діяльності на конкурентних засадах шляхом проведення земельних торгів у формі аукціону чи конкурсу, визначає головні положення застави земельних ділянок, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності та ін.

Самостійний розділ «Прикінцеві положення» містить норми, якими встановлюється порядок введення в дію Кодексу: скасовується Земельний кодекс у редакції 1992 р.; зазначається, що закони та інші нормативно-правові акти мають діяти у частині, що не суперечать Кодексу; доручається Кабінету Міністрів України підготувати та подати на розгляд Верховної Ради України та Президента України пропозиції про внесення змін до законодавчих актів, що впливають з цього Кодексу, привести свої нормативно-правові акти у відповідність із ним, розробити проекти законів, які забезпечать реалізацію та розвиток фундаментальних положень Кодексу тощо.

Нарешті, в останньому розділі «Перехідні положення» врегульовується порядок дій органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування при виконанні рішень з питань, які прийняті до набрання чинності цим Кодексом.

Земельний кодекс, будучи основним джерелом земельного права, являє собою правову основу формування земельного законодавства. Він не дає докладних і вичерпних відповідей на всі питання, які виникли у процесі реалізації земельної реформи, а лише закладає підвалини для подальшої законотворчості. Характерною особливістю цього джерела земельного права є те, що більшість його норм не мають прямої дії. Таке положення зумовлює необхідність розробки інших законів чи підзаконних нормативних актів. У зв'язку з цим найбільш перспективним напрямом розвитку національного земельного законодавства в сучасних умовах слід вважати прийняття заснованих на методологічній базі чинного Земельного кодексу відповідних земельних нормативно-правових актів. Це пов'язано з тим, що значна частина норм ЗК України вимагає прийняття кількох десятків земельних законів та інших нормативних актів різної юридичної сили, які були б присвячені основним інститутам земельного права.

4. Підзаконні акти як джерела земельного права.

Підзаконні нормативні акти як джерела земельного права - це нормативно-правові акти, що виражають земельну політику держави, не суперечать Конституції України, Земельному кодексу України, законам України і розвивають та деталізують їх положення. Функціонування підзаконних нормативних актів у системі джерел земельного права зумовлене в першу чергу багаторівневою структурою самих земельних відносин, які потребують не тільки законодавчого, а й підзаконного (у тому числі локального) нормативного регулювання. Крім того, існування таких актів пов'язане з необхідністю оперативного вирішення конкретних питань у відповідних сферах життєдіяльності суспільства, пов'язаних з використанням та охороною земель.

Підзаконні акти як джерела земельного права утворюють складну ієрархічну систему, їх можна класифікувати за різними критеріями:

1) за суб'єктами видання - земельно-правові акти глави держави, уряду, центральних і місцевих органів державної виконавчої влади, органів і посадових осіб місцевого самоврядування та ін.;

2) за компетенцією правотворчого органу і сферою дії акта - загальні, відомчі, локальні. До перших належать, зокрема, нормативні акти, наприклад, Президента, уряду, які обов'язкові для виконання на всій території держави. Відомчими джерелами земельного права є земельно-правові нормативні акти органів спеціальної компетенції (міністерств і державних комітетів), які поширюються тільки на організації та осіб даного міністерства. Існують і міжвідомчі джерела земельного права. До локальних джерел земельного права належать нормативні акти місцевих органів державної виконавчої влади та органів місцевого самоврядування, сфера дії яких обмежена відповідною територією;

3) за зовнішньою формою акта - укази, постанови, розпорядження, рішення, накази і т. ін.;

4) за характером правотворчої компетенції (наприклад, нормативні акти

глави держави) і прийняті в порядку реалізації делегованих повноважень (наприклад, нормативні акти органів місцевого самоврядування);

5) за часом дії - постійні й тимчасові;

б) за порядком прийняття - земельно-правові акти, видані особисто (наприклад, керівником міністерства), і прийняті колегіально (наприклад, Кабінетом Міністрів).

З урахуванням положень Конституції та законів України розрізняють такі види підзаконних актів як джерел земельного права: постанови та інші нормативно-правові акти Верховної Ради України, нормативні укази і розпорядження Президента України, постанови і розпорядження Кабінету Міністрів України та нормативно-правові акти міністерств та інших центральних і місцевих органів виконавчої влади, а також нормативно-правові акти суб'єктів місцевого самоврядування.

До підзаконних правових актів як джерел земельного права належать і закони Автономної Республіки Крим, які регламентують суспільні земельні відносини.

Серед нормативно-правових актів, що є джерелами земельного права, самостійне місце посідають постанови Верховної Ради України із земельних питань, які вона приймає відповідно до ст. 91 Конституції.

До таких джерел відносять, зокрема, постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 р., «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» від 13 березня 1992 р., «Про Основні напрями державної політики України у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки» від 5 березня 1998 р. та ін.

Елементом системи джерел земельного права, які приймаються органами виконавчої влади, є обов'язкові для виконання нормативні укази та розпорядження Президента України.

Укази, прийняті Президентом України відповідно до ст. 106 Конституції, належать до звичайних. До цієї групи джерел земельного права входять, скажімо, Указ «Про заходи щодо подальшого розвитку садівництва та

городництва» від 23 вересня 1999 р.

Разом з тим слід відзначити, що практиці державотворення в Україні відомі нормативні укази Президента, які дістали назву надзвичайних. Вони були прийняті Президентом України з економічних питань протягом трьох років після набрання чинності Конституцією України відповідно до п. 4 Перехідних положень Конституції.

Широке коло суспільних земельних відносин регламентують постанови й розпорядження Кабінету Міністрів України. Цей вищий орган у системі органів державної виконавчої влади приймає нормативно-правові акти на розвиток і виконання Конституції і законів України, а також указів Президента України. Постановами уряду оформляються найважливіші рішення у сфері земельних відносин, а рішення з оперативних, поточних питань видаються у вигляді розпоряджень.

Так, з метою проведення єдиної науково-технічної політики у сфері охорони та раціонального використання земель сільськогосподарського призначення Кабінет Міністрів прийняв постанову «Про державний технологічний центр охорони родючості ґрунтів» від 4 серпня 2000 р.

Слід зазначити, що цей орган також приймає відповідні постанови на виконання прямої вказівки, яка може бути зафіксована в законі, постанові Верховної Ради чи указі Президента України. Так, наприклад, згідно зі ст. 20 ЗК України зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України. На виконання цього припису Кабінет Міністрів України 11 квітня 2002 р. затвердив Порядок зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб.

Джерелами земельного права виступають також нормативні акти міністерств, державних комітетів, інших центральних органів державної виконавчої влади, господарського управління і контролю. Ці акти (накази, інструкції та ін.) покликані деталізувати загальні положення, закріплені в законах, постановах і розпорядженнях Кабінету Міністрів, указах Президента

України, присвячених регламентації земельних відносин, їх приймають уповноважені органи у межах їх компетенції з власної ініціативи або за дорученням вищих органів.

Відомчі нормативні акти є найменш організованою частиною ієрархічної структури джерел національного права взагалі і земельного права зокрема. Це пов'язано перш за все з відсутністю у даній структурі єдиного активного центру та значною кількістю відомчих нормативних актів. Вони, як правило, є обов'язковими тільки для тих підприємств, установ та організацій, що входять до системи конкретного міністерства, а також для їх посадових осіб. Однак, у деяких випадках міністерство за спеціальними нормативними розпорядженнями може дістати право видавати правові акти міжвідомчого характеру. Таке право було надано, зокрема, Державному комітету України по земельних ресурсах, який наказом від 11 березня 1997 р. затвердив Положення про здійснення державної землевпорядної експертизи.

Для впорядкування відомчої правотворчої діяльності Міністерство юстиції України здійснює державну реєстрацію цих актів на предмет їх повної відповідності чинному законодавству.

У структурі джерел земельного права є також нормативні рішення й розпорядження місцевих органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування. Вони мають переважно деталізуючий характер. Їх головне завдання полягає у забезпеченні конкретизації тих положень, які закріплено в актах загального регулювання. Так, голови місцевих державних адміністрацій приймають розпорядження у межах повноважень, у тому числі з питань застосування земельного законодавства, відповідно до Конституції та Закону України «Про місцеві державні адміністрації». Акти місцевих державних адміністрацій, що суперечать чинному законодавству або інтересам територіальних громад, можуть бути оскаржені до органу виконавчої влади вищого рівня або суду.

Органи місцевого самоврядування у межах повноважень, визначених Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» та іншими законами, приймають рішення, які теж можуть виступати джерелами земельного права.

Значну роль у забезпеченні єдиної правозастосовної практики та зміцнення законності в галузі земельних відносин відіграють керівні роз'яснення пленумів Верховного Суду і Вищого господарського суду України.

У сучасних умовах здійснення у країні судової реформи в українській правовій літературі правознавцями активно обговорюється проблема визнання судового прецеденту джерелом права. З цього приводу висловлюються як прихильники судового прецеденту, так і противники ідеї визнання судової практики джерелом українського права.

Разом з тим слід мати на увазі, що судові органи не створюють нові правові норми, а лише тлумачать їх суть. Роз'яснення цих органів не можна вважати джерелами права в загальноприйнятому розумінні.

Особлива роль у правовій системі належить рішенням Конституційного Суду України, які згідно зі ст. 150 Конституції є обов'язковими до виконання на території України, остаточними і не можуть бути оскаржені. Конституційний Суд має виключне право на офіційне тлумачення Конституції та законів України. Це передбачає не лише скасування чи зміну окремих положень зазначених нормативно-правових актів, а й видання нових конституційних нормативно-правових приписів, у тому числі у сфері земельних відносин.

ТЕМА 4. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ.

ПЛАН

- 1. Загальна характеристика права власності на землю.**
- 2. Форми права власності на землю.**
- 3. Суб'єкти та об'єкти права власності на землю.**
- 4. Підстави та порядок виникнення права власності на землю.**
- 5. Права та обов'язки власників земельних ділянок.**
- 6. Підстави та порядок припинення права власності на землю.**

1. Загальна характеристика права власності на землю.

Поняття власності на землю слід розглядати в економічному та юридичному аспектах. *Земельна власність* в економічному аспекті являє собою систему суспільних економічних відносин з приводу присвоєння землі, перетворення її на благо, що належить окремій особі.

Як юридична категорія земельна власність являє собою результат закріплення правовими нормами економічних суспільних відносин щодо присвоєння землі, тобто відносин володіння, користування та розпорядження землею особами, які юридично визнані власниками відповідних земельних ділянок. Таке закріплення має вираження у праві власності на землю.

Право власності на землю - інститут земельного права, норми якого регулюють суспільні відносини належності землі визначеним законом видам суб'єктів цього права.

Розрізняють право власності на землю в об'єктивному і суб'єктивному розуміннях. В об'єктивному розумінні право власності на землю являє собою сукупність правових норм, які регулюють відносини щодо володіння, користування та розпорядження землею.

У суб'єктивному розумінні право власності на землю — це сукупність правомочностей власника з володіння, користування та розпорядження землею. Правовідносини земельної власності є абсолютними. Це означає, що в межах таких правовідносин суб'єкту права власності на землю кореспондує необмежене коло осіб, зобов'язаних утримуватися від вчинення дій, які

порушують права власника чи перешкоджають йому здійснювати правомочності з володіння, користування чи розпорядження землею.

Разом з тим право власності на землю на сучасному етапі розвитку суспільства не є абсолютним. У більшості країн світу воно обмежується в законодавчому порядку в інтересах суспільства. Необхідність обмеження права власності на землю в Україні впливає і з Конституції (ст. 41), якою передбачено, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам і гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі.

Основний Закон країни також встановлює, що реалізація права власності на землю здійснюється виключно відповідно до закону. Тям самим Конституцією закріплений примат повноважень Верховної Ради України як законодавчого органу в правовому регулюванні земельних відносин, перш за все відносин земельної власності.

2. Форми права власності на землю.

До початку 90-х років ХХ ст. основу земельного права становив інститут права виключної власності держави на землю. Він передбачав належність усіх земель у межах території України одному суб'єктові — державі. Інші суб'єкти земельних відносин — громадяни та юридичні особи — могли володіти землею лише на праві землекористування, яке вважалось похідним і, відповідно, залежним від права виключної власності держави на землю.

Земельний кодекс України в редакції від 13 березня 1992 р. скасував монополію державної власності на землю. Поряд з державною, були введені приватна та колективна власність на землю.

Проведення в Україні економічної реформи, спрямованої на формування у країні засад ринкової економіки, закономірно зумовило необхідність впровадження світового досвіду в систему відносин власності, у тому числі й на землю.

Світовий досвід свідчить, що економічна та юридична інфраструктури країн з ринковою економікою базуються на двох формах власності — публічній

і приватній. Публічна і приватна власність є також основою земельних відносин у цих країнах.

Саме такий підхід до структури форм земельної власності реалізований у Конституції України, у ст. 14 якої зазначено, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою. А в ст. 142 Основного Закону встановлено, що земля може перебувати також у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах. Таким чином, в Україні конституційно встановлено дві форми земельної власності, а саме: публічна (суспільна) власність, яка охоплює державну і комунальну власність, та приватна власність, яка охоплює власність фізичних осіб і недержавних юридичних осіб. Інститут права колективної власності на землю, введений у законодавство країни в 1992 р. для забезпечення приватизації сільськогосподарських земель колишніх колгоспів і радгоспів, втратив свою легітимність у зв'язку з прийняттям чинного Земельного кодексу.

Слід зазначити, що поділ права власності на форми і види був однією з визначальних рис радянської доктрини права власності. В юридичній літературі того періоду види і форми власності, а також права власності нерідко розрізнялися не тільки за їх суб'єктам, а й залежно від кола об'єктів та змісту прав на них. Із запровадженням елементів ринкового регулювання виробничих відносин почала виявлятися невідповідність радянської доктрини права власності завданням становлення та розвитку ринкової економіки у країні. Це було зумовлено тим, що основне завдання цивільно-правової регламентації права власності полягає в тому, щоб поставити учасників ринкових відносин в однакове, рівне з юридичної точки зору становище. А для цього необхідні відмова від поділу права власності на форми та види, що мають різний зміст, та створення єдиного Інституту права власності.

Право власності за своїм змістом є єдиним. За таким принципом побудовано і цивільне законодавство цивілізованих країн світу. З набранням чинності з 1 січня 2002 р. нового Земельного кодексу України відбулася імплементація цього принципу і до земельного законодавства нашої країни.

Відмова від поділу права власності на форми та види, що мають

принципово різний зміст, та формування єдиного інституту права власності не виключає доцільності виділення форм земельної власності. Відповідно до вищевикладеного в земельному законодавстві України закріплено дві основні форми земельної власності — суспільну (публічну) та приватну. Крім того, у складі суспільної (публічної) власності на землю можна виділяти два підвиди — державну власність на землю та комунальну власність на землю. Приватна власність на землю також поділяється на два підвиди — приватну власність громадян та приватну власність юридичних осіб.

Основним завданням суспільної (публічної) власності на землю є забезпечення та обслуговування земельних інтересів суспільства в цілому чи окремих його частин — територіальних громад. Приватна власність на землю спрямована перш за все на забезпечення та обслуговування земельних прав приватних осіб — громадян та недержавних (некомунальних) юридичних осіб. Проте суспільство зацікавлене також у повноцінному функціонуванні приватної власності на землю як однієї з важливих підвалин ринкової інфраструктури економіки країни. Приватна власність на землю має одним із своїх завдань забезпечення суспільних інтересів у галузі використання земель, зокрема інтересів у підвищенні ефективності приватного сектора як у сільській, так і в інших галузях економіки. Єдність суспільної (публічної) та приватної власності на землю чітко виявляється у положеннях Конституції України, яка проголосила землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною Держави (ст. 14), а також рівність усіх суб'єктів права власності перед законом (ст. 13).

3. Суб'єкти то об'єкти права власності на землю.

Відповідно до закріплених Конституцією України форм земельної власності суб'єктами права власності на землю є держава, територіальні громади сіл, селищ і міст, юридичні особи та громадяни. Крім того, суб'єктами права власності на землю в Україні можуть бути іноземні держави та міжнародні організації. Правовий статус кожного виду суб'єктів права власності на землю має певні особливості. Ці особливості пов'язані з

належністю суб'єктів до публічної чи приватної сфери суспільних відносин, видами земель як об'єктами права власності та порядком реалізації правомочностей власника землі.

Суб'єкти та об'єкти права державної власності на землю. Суб'єктом права державної власності на землю виступає держава. Вона являє собою складний механізм реалізації влади в суспільстві і характеризується наявністю системи органів, які здійснюють ті чи інші функції держави. Здійснення правомочностей власника земель, які перебувають у державній власності, покладено на органи державної виконавчої влади. Згідно зі ст. 84 Земельного кодексу України право державної власності на землю набувається і реалізується державою в особі Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій відповідно до закону.

Слід підкреслити, що зазначені органи становлять єдину систему органів державної виконавчої влади, які перебувають в ієрархічному підпорядкуванні. Тому Земельний кодекс України розмежував компетенцію цих органів щодо здійснення правомочностей суб'єкта права державної власності на землю. Так, згідно зі статтями 122 і 149 Кодексу районні державні адміністрації на їх території розпоряджаються земельними ділянками шляхом надання у постійне користування юридичним особам та вилучення у них земельних ділянок із земель державної власності у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для: а) сільськогосподарського використання; б) ведення лісового і водного господарства, крім випадків, передбачених частиною сьомою цієї статті; в) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо). Крім того, районні, Київська та Севастопольська міські державні адміністрації мають право розпоряджатися землями державної власності шляхом передачі їх в оренду (ст. 124 ЗК), у власність громадян (ст. 118 ЗК) та продажу юридичним особам (ст. 128 ЗК).

Обласні державні адміністрації надають земельні ділянки на їх території із земель державної власності у постійне користування та в оренду у межах міст

обласного значення та за межами населених пунктів для всіх потреб, крім випадків надання земель у постійне користування на підставі рішення районної державної адміністрації та Кабінету Міністрів України. Київська та Севастопольська міські державні адміністрації надають земельні ділянки із земель державної власності у постійне користування та в оренду у межах їх територій для всіх потреб, крім випадків, коли таке надання здійснюється за рішенням Кабінету Міністрів України. Рада міністрів Автономної Республіки Крим надає земельні ділянки із земель державної власності у постійне користування та в оренду у межах міст республіканського (Автономної Республіки Крим) значення та за їх межами для всіх потреб, крім випадків надання земель у постійне користування на підставі рішення районної державної адміністрації та Кабінету Міністрів України.

Нарешті, Кабінет Міністрів України розпоряджається земельними ділянками із земель державної власності Шляхом надання їх у постійне користування та оренду у випадках, коли такі землі: 1) являють собою рілля чи багаторічні насадження та вилучаються із постійного користування для несільськогосподарських потреб; 2) вкриті лісами першої групи площею понад 10 га і вилучаються для інших потреб; 3) є земельними ділянками природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення та вилучаються для інших потреб (ст. 149 ЗК).

Лише Кабінет Міністрів України за погодженням із Верховною Радою України має право розпоряджатися земельними ділянками особливо цінних земель, що перебувають у державній власності, шляхом вилучення та надання їх для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією ст. 150 ЗК).

Що стосується об'єктів права державної власності на землю, то Земельний кодекс України містить презумпцію перебування земель у державній власності. Відповідно до ст. 84 Кодексу у державній власності перебувають усі

землі України, крім земель комунальної та приватної власності.

Земельним кодексом України визначено перелік земель, які не підлягають передачі в комунальну та приватну власність. Згідно зі ст. 84 ЗК України до земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать:

а) землі атомної енергетики та космічної системи; б) землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення; в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне та загальнодержавне значення; г) землі під водними об'єктами загальнодержавного значення; г) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади. Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; д) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; е) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами.

До земель державної власності, які не можуть передаватися у приватну власність, належать: а) землі атомної енергетики та космічної системи; б) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту; в) землі оборони; г) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом; г) землі лісового фонду, крім земельних ділянок лісового фонду загальною площею до 5 га, якщо такі ділянки перебувають у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств (ст. 56 ЗК); д) землі водного фонду, крім замкнених природних водойм загальною площею до 3 га (ст. 59 ЗК); е) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій

наук; є) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; ж) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними закладами.

Проте слід підкреслити, що вище перелічені землі державної власності не є землями, які взагалі не можуть передаватися у комунальну чи приватну власність. Якщо на підставі рішень, прийнятих відповідно до закону органами державної виконавчої влади, цільове призначення таких земель зміниться, то не виключається можливість передачі цих земель у власність територіальних громад чи навіть їх приватизація.

Суб'єкти та об'єкти права комунальної власності на землю. Суб'єктами права комунальної власності на землю є територіальні громади сіл, селищ та міст. Відповідно до Конституції {ст. 140} місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою як безпосередньо (наприклад, шляхом прийняття рішення на сході жителів села), так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі комітети. Здійснення повноважень суб'єкта права комунальної власності на землю Кодексом покладено на органи місцевого самоврядування — сільські, селищні та міські ради. Вони розпоряджаються землею шляхом відчуження на підставі цивільно-правових угод, передачі в постійне користування та оренду.

Відповідно до ст. 83 ЗК України у комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

Слід зазначити, що ЗК України надав право територіальним громадам сіл, селищ та міст об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Управління зазначеними земельними ділянками здійснюють районні або обласні ради.

Землі комунальної власності як різновид земель публічної (суспільної) власності є об'єктом земельної реформи. Це означає, що такі землі підлягають приватизації, тобто, передачі у власність громадян та юридичних осіб у

порядку, визначеному Земельним кодексом України. Разом з тим Кодексом встановлено ряд земель комунальної власності, які не підлягають приватизації. Згідно зі ст. 83 ЗК України, до таких земель належать ті, які не можуть передаватись у приватну власність:

а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо); б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту; в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом; г) землі лісового фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом; г) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом; д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування.

Суб'єкти та об'єкти права приватної власності на землю. Суб'єктами права приватної власності на землю є громадяни та недержавні юридичні особи. Передбачена законом здатність громадян або юридичних осіб виступати як самостійні суб'єкти права власності на землю являє собою земельну правоздатність. Земельна правоздатність — це елемент загальної правоздатності суб'єкта.

Земельна правоздатність громадянина виникає з моменту його народження. Вона, як і цивільна правоздатність, визнається рівною мірою за всіма громадянами.

Для набуття землі у власність значення має земельна дієздатність, яка передбачає свідому поведінку особи. Земельну дієздатність має фізична особа, яка володіє цивільною дієздатністю. Цивільною дієздатністю фізичної особи є її здатність своїми діями набувати для себе цивільних прав і самостійно їх здійснювати, а також здатність своїми діями створювати для себе цивільні обов'язки, самостійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання (ст. 30 ЦК України). Таким чином, цивільну дієздатність має

фізична особа, яка усвідомлює значення своїх дій та може керувати ними. Лише за наявності земельної дієздатності фізична особа може набути право власності шляхом власних активних дій — укладення договорів купівлі-продажу, міни тощо.

Що стосується набуття та реалізації права власності на землю, то такі дії може вчиняти фізична особа, яка має повну земельну дієздатність, тобто, за загальним правилом, досягла 18 років.

Земельний кодекс України за обсягом наданих прав на землю поділяє фізичних осіб на громадян України, іноземних громадян та осіб без громадянства. Повним обсягом прав щодо набуття землі у власність наділені громадяни України. Вони можуть мати у власності будь-які землі, які Земельний кодекс України дозволяє передавати у власність громадян. Іноземні громадяни та особи без громадянства не мають права набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті ними у спадщину, протягом року підлягають відчуженню. А з земель сільськогосподарського призначення ці особи можуть набувати лише земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності (ст. 81 ЗК). До таких земель належать земельні ділянки, призначені для житлового, дачного та гаражного будівництва, а також землі промисловості, транспорту, зв'язку тощо

Юридичні особи як суб'єкти права приватної власності на землю мають право набувати земельні ділянки у власність для здійснення статутної діяльності. Суб'єктами права приватної власності на землю є юридичні особи приватного права. Юридичні особи публічного права можуть володіти землею на праві постійного користування та оренди.

Крім того, юридичні особи як суб'єкти права власності на землю поділяються на юридичних осіб України та іноземних юридичних осіб. За загальним правилом, юридичними особами України вважаються юридичні особи, створені (zareєстровані) в Україні відповідно до її законодавства. З цього правила є винятки. Згідно зі ст. 117 Господарського кодексу України, якщо засновниками (учасниками) створеної в Україні відповідно до її законодавства

юридичної особи є лише іноземці (іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні юридичні особи), то така юридична особа вважається іноземною. А спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення у випадках та в порядку, встановленому Земельним кодексом України для іноземних юридичних осіб (ст. 82 ЗК)

Поділ юридичних осіб як суб'єктів права власності на вітчизняних та іноземних має важливе значення. Юридичні особи України мають право набувати у власність усі види земель, які можуть перебувати у приватній власності, крім земельних ділянок, які надаються для задоволення особистих потреб громадян.

Земельна правосуб'єктність іноземних юридичних осіб є значно вужчою. Так, відповідно до ст. 82 Земельного кодексу України набуття ними у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення не допускається, за винятком отримання їх у спадщину. Проте, землі сільськогосподарського призначення, отримані іноземними юридичними особами у спадщину, підлягають відчуженню протягом одного року. Що стосується земель несільськогосподарського призначення, то іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на такі землі лише з метою здійснення інвестиційної діяльності: а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних зі здійсненням підприємницької діяльності в Україні; б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Суб'єкти права спільної власності на землю. Земельні ділянки можуть перебувати у спільній власності громадян та юридичних осіб. Суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради. ЗК України (ст. 86) поділяє спільну власність на землю на два види — спільну часткову та спільну сумісну. Спільна часткова власність на землю передбачає визначення часток кожного із співвласників у праві власності на земельну ділянку. При спільній сумісній власності на землю визначення таких часток не здійснюється.

Участь громадян та юридичних осіб у праві спільної власності на землю залежить від їх земельної правосуб'єктності. Так, іноземні громадяни, особи без громадянства та іноземні юридичні особи не можуть бути суб'єктами права спільної власності на такі види земель, які вони не можуть відповідно до законодавства України набувати в індивідуальну приватну власність.

Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає: а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок; б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами; в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами; г) за рішенням суду (ст. 87 ЗК),

Особливістю права спільної часткової власності на землю є те, що вона має, як правило, договірний характер. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників відповідно до укладеного ними договору про спільну часткову власність. Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається у письмовій формі і посвідчується нотаріально. Якщо ж між співвласниками такої згоди немає, вони здійснюють право спільної часткової власності на земельну ділянку у порядку, визначеному судом (ст. 88 ЗК).

Учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право: а) вимагати виділення належної йому частки зі складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки — вимагати відповідної компенсації; б) на отримання в його володіння та користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки; в) на доходи від використання спільної земельної ділянки відповідно до розміру своєї частки; г) переважне право купівлі частки при продажу її іншим співвласником земельної ділянки. Крім того, учасник спільної часткової власності відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними зі спільною земельною ділянкою, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах з утримання і зберігання спільної земельної ділянки (ст. 88 ЗК).

Суб'єктами права спільної сумісної власності на землю можуть бути: а) подружжя; б) члени фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними; в) співвласники жилого будинку.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом. Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки. 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 (ст. 89 ЗК).

Особливими суб'єктами права власності на землю в Україні є іноземні держави. Вони можуть набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій відповідно до міжнародних договорів (ст. 85 ЗК).

4. Підстави та порядок виникнення права власності на землю.

Відповідно до ст. 14 Конституції України право власності на землю набувається та реалізується його суб'єктами виключно відповідно до закону. Отже, суб'єктивне право власності на землю виникає на підставах та у порядку, визначеному Земельним кодексом та іншими законами України, що регулюють земельні відносини.

Підстави та порядок виникнення права власності на землю обумовлені формою власності на землю. Тому їх доцільно класифікувати на дві основні групи — підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю і порядок та підстави виникнення права суспільної (публічної) власності на землю. Крім того, підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю можна поділити ще на дві самостійні підгрупи, а саме — підстави та порядок виникнення права приватної власності громадян на землю і підстави та порядок виникнення права власності юридичних осіб на землю. Що стосується виникнення права суспільної (публічної) власності на землю, то його підстави

також можна поділити на дві підгрупи — підстави та порядок виникнення права державної власності на землю і підстави та порядок виникнення права комунальної власності на землю.

Підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю. Підставою виникнення права власності на землю є юридичний факт, з яким закон пов'язує виникнення такого права. Згідно з Земельним кодексом України до юридичних фактів, на підставі яких виникає право приватної власності на землю, належать: 1) рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянину у приватну власність; 2) цивільно-правова угода; 3) успадкування земельної ділянки. Особливістю зазначених юридичних фактів є те, що за змістом вони являють собою активні дії органів влади та осіб, які набувають право власності на землю. Ці дії є складними за змістом, їх вчинення регулюється правовими нормами, які в сукупності становлять порядок набуття права приватної власності на землю.

Однак порядок набуття права приватної власності на землю не є однаковим для всіх його суб'єктів і залежить від підстав набуття землі у власність. Так земельне законодавство визначає порядок набуття права власності на землю громадянами шляхом: а) приватизації земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації; б) приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю); в) приватизації земельної ділянки за плату; г) придбання земельної ділянки за давністю користування (набувальна давність); г) придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільно-правового договору; д) успадкування земельної ділянки.

Порядок приватизації земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації. Відповідно до ст. 121 ЗК України право на безоплатну приватизацію землі мають лише громадяни України. Вони можуть претендувати на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах: а) для ведення фермерського господарства — в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на

території сільської, селищної, міської ради розташовано кілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району; б) для ведення особистого селянського господарства — не більше як 2,0 га; в) для ведення садівництва — не більше 0,12 га; г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 га, в селищах — не більше 0,15 га, в містах — не більше 0,10 га; г) для індивідуального дачного будівництва — не більше 0,10 га; д) для будівництва індивідуальних гаражів — не більше 0,01 га.

Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності із зазначеною метою, мають подати заяву до відповідного органу влади за місцем розташування земельної ділянки, у якій зазначаються бажані розміри ділянки та мета її використання.

Процедура набуття права власності шляхом приватизації земельної ділянки встановлена земельним законодавством.

У разі відмови уповноваженого органу у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду громадянин має право звернутися до суду з заявою про примушення відповідного органу влади до вчинення дій, необхідних для безоплатної приватизації земельної ділянки.

Порядок приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю). Громадяни — працівники державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотанням про приватизацію цих земель відповідно до сільської, селищної, міської ради або районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації. Таке клопотання може бути прийнято на зборах трудового колективу працівників, рішення яких оформляється протоколом зборів. Якщо

не всі члени трудового колективу виявляють бажання отримати земельну ділянку у приватну власність, то клопотання можуть подаватися індивідуально кожним, хто бажає отримати землю у приватну власність. Рішення про приватизацію земель цих підприємств, установ та організацій приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням зазначених працівників (ст. 118 ЗК). Приватизація земельних ділянок цими працівниками, а також пенсіонерами з їх числа здійснюється безоплатно.

Що стосується громадян, які отримали земельні частки (паї) із земель колективної власності і мають сертифікати на право на земельну частку (пай) чи інші документи, які посвідчують наявність у них такого права, то такі громадяни набувають у власність земельні ділянки в порядку, встановленому Законом України від 5 червня 2003 р. «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Згідно з Законом, громадяни-власники земельних часток (паїв) повинні подати до відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації заяву про виділення земельної частки (паю) в натурі у вигляді земельної ділянки та отримання державного акта на право власності на землю.

Наступним кроком є укладення з землевпорядною організацією договору на виконання землевпорядних та інших робіт, необхідних для виділення земельних часток (паїв) у натурі та видачі державних актів на право власності на землю. Такий договір із землевпорядною організацією може бути укладений кожним з власників земельної частки (паю) або із суб'єктом, який фінансує виконання зазначених робіт.

У процесі виконання робіт землевпорядна організація виготовляє необхідну проектну документацію щодо виділення земельних ділянок власникам земельних часток (паїв). На підставі проекту проводиться розподіл запроектованих земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) шляхом жеребкування або іншим обраним громадянами способом. Результати розподілу фіксуються у договорі (протоколі) розподілу земельних ділянок, який підписують усі громадяни-учасники розподілу. Відповідно до зазначеного

договору (протоколу) землепорядна організація переносить спроектовані земельні ділянки на натуру (місцевість), визначає їхні межі та закріплює їх межовими знаками устанавленого зразка, а також заповнює бланки державних актів на право власності на земельні ділянки та передає їх відповідній раді або райдержадміністрації для вручення громадянам-власникам земельних ділянок.

Порядок приватизації земельної ділянки за плату. Громадянин, який має у користуванні земельну ділянку, розмір якої перевищує розмір безоплатної приватизації, а також громадянин, який раніше безоплатно приватизував земельну ділянку відповідного цільового призначення, має право на приватизацію земельної ділянки за плату. Для цього він повинен подати до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки заяву про передачу йому у власність певної земельної ділянки чи її частини за плату. Відповідний орган влади протягом місяця повинен розглянути заяву та прийняти рішення. У разі прийняття позитивного рішення орган влади замовляє виготовлення проекту відведення земельної ділянки та підготовку експертної грошової оцінки. На підставі експертної грошової оцінки відповідний орган влади визначає вартість (ціну) земельної ділянки та укладає з громадянином договір купівлі-продажу землі, який має відповідати вимогам ст. 132 ЗК України, і підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації. Договір є підставою для видачі громадянину державного акта на право власності на земельну ділянку.

Порядок придбання земельної ділянки за давністю користування (набувальна давність). Громадянин України, який добросовісно, відкрито і безперервно користується земельною ділянкою протягом 15 років, але не має документів, які б свідчили про наявність у нього права на цю земельну ділянку, може звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання в оренду (ст 119 ЗК). У заяві має бути зазначено, якими документами чи показаннями свідків може бути підтверджений факт добросовісного, відкритого та безперервного використання громадянином земельної ділянки протягом 15 років. Відповідна районна, Київська чи Севастопольська міська державна

адміністрація (якщо земельна ділянка знаходиться за межами населених пунктів чи у містах Києві і Севастополі) або сільська, селищна, міська рада повинні протягом місяця розглянути заяву громадянина та прийняти відповідне рішення.

У разі прийняття органом влади позитивного рішення громадянин замовляє землевпорядній організації виготовлення проекту відведення земельної ділянки. Погоджений у встановленому порядку проект відведення земельної ділянки подається на затвердження відповідному органу влади - районній, Київській чи Севастопольській міській державній адміністрації або сільській, селищній, міській раді, які у місячний строк повинні розглянути проект та прийняти рішення про передачу земельної ділянки громадянину у власність. У разі відмови у безоплатній передачі громадянину земельної ділянки у власність на підставі давності користування він має право оскаржити відмову у суді.

Слід також зазначити, що приватизація земельних ділянок за давністю користування здійснюється безоплатно. Тому така ділянка може бути приватизована громадянином лише в розмірах безоплатної приватизації земельних ділянок (ст. 121 ЗК).

Порядок придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільно-правової угоди. Громадянин України має право придбати земельну ділянку у власність у іншого громадянина чи юридичної особи на підставі цивільно-правової угоди - купівлі-продажу, міни, дарування, успадкування, довічного утримання та ін. Що стосується іноземних громадян та осіб без громадянства, то вони можуть набувати у власність лише земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також за їх межами, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності (ст. 81 ЗК).

Цивільно-правова угода про перехід права власності на земельну ділянку має бути укладена у письмовій формі та нотаріально посвідчена. Зміст угод про перехід права власності на земельні ділянки повинен відповідати вимогам, закріпленим ст. 132 Земельного кодексу. (Такі угоди повинні містити: а) назву

сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи); б) вид угоди (договір купівлі-продажу, міни, дарування тощо); а) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо); г) документ, що підтверджує наявність у особи, яка відчужує земельну ділянку, права власності на неї. Таким документом є державний акт на право власності на земельну ділянку; г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо); е) договірну ціну. Така ціна визначається виключно за домовленістю сторін; є) зобов'язання сторін.

Цивільно-правові угоди про перехід права власності на земельні ділянки вважаються укладеними з дня їх нотаріального посвідчення. Однак право власності на земельну ділянку виникає у особи, яка набуває земельну ділянку у власність на підставі цивільно-правової угоди, лише після одержання нею державного акта на право власності на земельну ділянку та його державної реєстрації (ст. 125 ЗК).

Порядок успадкування земельної ділянки. Відповідно до Цивільного кодексу України успадкування земельних ділянок може здійснюватися за законом та заповітом. Цивільний кодекс визначає також порядок успадкування будь-якого майна, у тому числі і земельних ділянок. Громадянин, який визнаний спадкоємцем іншого громадянина-власника земельної ділянки, повинен отримати у нотаріальній конторі свідоцтво про право на спадщину. Після цього він має подати до відповідного органу влади за місцем розташування земельної ділянки заяву про видачу йому державного акта на право власності на земельну ділянку. Отримавши та зареєструвавши державний акт, громадянин набуває право власності на землю. Слід мати на увазі, що права іноземних громадян та осіб без громадянства щодо набуття земельних ділянок у власність на території України обмежені законом.

Порядок набуття земельних ділянок у власність юридичними особами. Юридичні особи не наділені правом безоплатної приватизації земельних

ділянок. Однак вони можуть набувати земельні ділянки у власність на підставі цивільно-правових угод. Юридичні особи, які володіють земельними ділянками із земель державної чи комунальної власності на праві постійного користування чи оренди, можуть придбати їх у власність на підставі договору купівлі-продажу. Якщо на земельній ділянці державної чи комунальної власності розташований об'єкт нерухомого майна {будівля, споруда тощо), що є власністю юридичної особи, то остання також має право на переважне придбання (викуп) земельної ділянки під таким об'єктом у власність. Однак, якщо юридична особа має намір придбати у власність незабудовану земельну ділянку, яка перебуває у державній чи комунальній власності, то придбання таких земельних ділянок може здійснюватися в порядку, встановленому у ст. 134 ЗК України (на конкурентних засадах, тобто на земельних торгах)¹.

Земельні ділянки можуть набуватися у власність юридичних осіб також на підставі договорів міни, дарування, довічного утримання та інших незаборонених законом угод. Такі угоди мають відповідати вимогам, встановленим ст. 132 ЗК України.

Що стосується успадкування земельних ділянок юридичними особами, то воно може мати місце виключно на основі заповіту і здійснюватися у порядку, визначеному Цивільним кодексом України.

У всіх випадках набуття юридичними особами земельних ділянок у власність право власності на землю виникає не з моменту укладення відповідної цивільно-правової угоди чи отримання свідоцтва на право на спадщину, а з моменту отримання державного акта на право власності на земельну ділянку та його державної реєстрації.

Підстави та порядок виникнення права комунальної власності на землю. Підставами виникнення права комунальної власності на землю є: 1) проведення розмежування земель державної і комунальної власності на землю (п. 12 перехідних положень ЗК); 2) передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність (ст. 117 ЗК); 3) викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб {ст. 146 ЗК); 4) добровільна відмова власника земельної ділянки від прав на неї на користь територіальної громади села,

селища чи міста (ст. 140 ЗК).

Розмежування земель державної і комунальної власності - це одноразовий захід, який здійснюється з метою масової передачі протягом встановленого періоду частини земель державної власності у межах населених пунктів та за їх межами у власність територіальних громад сіл, селищ і міст, а також у їх спільну власність. Таке розмежування має здійснюватися відповідно до Закону України «Про розмежування земель державної і комунальної власності».

Передача земель державної власності у комунальну власність як окрема підстава виникнення права комунальної власності на землю полягає у передачі окремих земельних ділянок державної власності у власність територіальних громад за ініціативою (клопотанням) останніх. Така передача може мати місце лише після завершення розмежування земель державної та комунальної власності. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність здійснюється в тому самому порядку, в якому земельні ділянки надаються юридичним особам у постійне користування.

Порядок викупу земель приватної власності для суспільних потреб територіальних громад сіл, селищ і міст визначений ЗК України (ст. 146).

Порядок набуття права комунальної власності на земельну ділянку в разі добровільної відмови власника ділянки від прав на неї на користь відповідної територіальної громади визначений у ст. 142 ЗК України. Добровільна відмова від прав на земельну ділянку та передача її у власність територіальної громади здійснюється безоплатно. Для передачі земельної ділянки приватної власності у комунальну власність її власник повинен подати до відповідного органу місцевого самоврядування заяву про добровільну відмову від прав на земельну ділянку. На підставі цієї заяви власник ділянки та відповідна рада укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Така угода підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, за результатами якої вноситься запис до Державного реєстру земель.

Підстави та порядок виникнення права державної власності на землю. Підставами виникнення права державної власності на землю є: 1) передача земельних ділянок комунальної власності у державну власність (ст. 117 ЗК); 2)

викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб (ст. 146 ЗК); 3) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності (ст. 140 ЗК); 4) добровільна відмова власника земельної ділянки від прав на неї на користь держави (ст. 140 ЗК); 5) смерть власника земельної ділянки за відсутністю спадкоємця (ст. 140 ЗК); 6) конфіскація земельної ділянки за рішенням суду.

Передача земельних ділянок комунальної власності у державну власність може здійснюватися з ініціативи відповідних органів державної влади - Кабінету Міністрів України, обласних та районних державних адміністрацій (на території Автономної Республіки Крим - з ініціативи Ради міністрів АРК), які повинні звернутися з клопотанням до відповідної територіальної громади - власника землі або до районної чи обласної ради, якщо земельна ділянка перебуває у спільній власності територіальних громад. Така передача здійснюється у порядку, встановленому Земельним кодексом України для передачі земельних ділянок у постійне користування юридичним особам (ст. 117).

Порядок викупу земель приватної власності для суспільних потреб держави визначений ЗК України (ст. 146).

Виникнення права державної власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника ділянки від прав на неї на користь держави здійснюється у порядку, визначеному у ст. 142 ЗК України.

Підставою набуття державою права власності на земельну ділянку, що перебуває у власності громадянина чи юридичної особи, може бути її відчуження на користь держави з мотивів суспільної необхідності. Таке відчуження може мати місце лише у разі прийняття Президентом України відповідно до п. 21 ст. 106 Конституції рішення про введення воєнного або надзвичайного стану, яке підлягає затвердженню Верховною Радою України. Проте слід мати на увазі, що особа, у якої було примусово відчужено земельну ділянку з мотивів суспільної необхідності, після припинення дії обставин, у зв'язку з якими було проведено примусове відчуження, має право вимагати повернення цієї земельної ділянки (ст. 147 ЗК).

Земельна ділянка, що належить на праві власності громадянину, переходить у власність держави, якщо такий громадянин вчинив злочин, за вчинення якого суд призначив засудженому покарання у вигляді конфіскації майна (ст. 148 ЗК).

Нарешті, у разі смерті громадянина-власника земельної ділянки та відсутності у нього спадкоємця земельна ділянка переходить у власність держави. Рішення про передачу земельної ділянки у власність держави приймає районна державна адміністрація на підставі документів, які засвідчують факт смерті власника земельної ділянки та відсутність спадкоємців.

5. Права та обов'язки власників земельних ділянок.

Важливим напрямом забезпечення реалізації права власності на землю є здійснення його суб'єктами наданих їм прав та виконання покладених на них обов'язків. Перелік і обсяг прав та обов'язків власників земельних ділянок визначено чинним законодавством. Права власника земельної ділянки — це сукупність наданих йому законом суб'єктивних правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Перелік прав власників земельних ділянок викладено у ст. 90 ЗК України.

Право власника земельної ділянки щодо володіння нею являє собою юридичне забезпечену можливість утримувати земельну ділянку як свою власну, позначити її межі не тільки межовими знаками встановленого зразка, а й природними (дерева, кущі) чи рукотворними (тин, рів тощо) об'єктами з метою регулювання чи повної заборони доступу на земельну ділянку інших осіб.

Право користування земельною ділянкою - це юридично надана власникові можливість господарського та іншого використання земельної ділянки з метою отримання доходів та інших благ від корисних властивостей землі. Згідно зі ст. 90 ЗК України власник земельної ділянки, реалізуючи надане йому законом суб'єктивне право користування нею, має право:

1) самостійно господарювати на землі, вирощуючи сільськогосподарські та інші культури, переробляючи вирощену продукцію чи здійснюючи

несільськогосподарську діяльність. Виключним правом власника земельної ділянки є вибір способу її використання відповідно до цільового призначення земельної ділянки;

2) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди. Однак, спорудження власником земельної ділянки будівель і споруд може здійснюватися лише з дозволу органів державного архітектурно-будівельного контролю. В іншому разі таке спорудження вважатиметься незаконним;

3) вважати своєю власністю посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур та вироблену сільськогосподарську продукцію, зведені на земельній ділянці відповідно до чинного законодавства будівлі та споруди. В земельному праві України діє презумпція належності власникові земельної ділянки розташованих на ній посівів, насаджень, будівель та споруд, якщо інше не передбачено виданим власником земельної ділянки актом чи угодою за його участю;

4) 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. Це право власника земельної ділянки характеризується певними особливостями. По-перше, його об'єктом є не всі, а лише розташовані на земельній ділянці корисні копалини місцевого значення.

По-друге, власники земельних ділянок мають право використовувати корисні копалини місцевого значення, а також торф, лісові насадження, водні об'єкти та інші корисні властивості землі лише для власних потреб. Використання зазначених природних ресурсів власником земельної ділянки не для власних, а для інших потреб (для їх продажу чи виробництва певної продукції та матеріалів з метою продажу і т.п.) може здійснюватися лише після отримання додаткових дозволів відповідно до чинного законодавства. По-третє, згідно зі ст. 23 Кодексу України про надра право власників земельних ділянок на використання розташованих на земельних ділянках ряду природних ресурсів для власних потреб обмежене ще й певними просторовими межами. Так, вони можуть видобувати для своїх господарських та побутових потреб корисні

копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів і прісні підземні води до 20 метрів.

Право розпорядження земельною ділянкою - законодавчо закріплена можливість власника земельної ділянки вирішувати її юридичну долю шляхом вчинення дій, які не суперечать нормам чинного законодавства. Так, згідно зі ст. 90 ЗК України власник земельної ділянки має право: 1) відчужувати земельну ділянку на підставі договору купівлі-продажу, міни, дарування та інших цивільно-правових угод; 2) передавати її в оренду відповідно до Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р.; 3) передавати земельну ділянку в заставу (ст. 133 ЗК); 4) передати земельну ділянку в спадщину шляхом написання заповіту та посвідчення його відповідно до встановлених вимог.

Слід також зазначити, що порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню у порядку, встановленому законом. При цьому власники ділянок мають право на відшкодування збитків, завданих порушенням права власності на земельну ділянку.

Об'єктом права власності на землю є земельна ділянка. Відповідно до ст. 79 ЗК України земельна ділянка являє собою частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Отже, земельна ділянка - це така частина земної поверхні, яка: 1) по всьому периметру відмежована від решти земної поверхні лінією, що закріплюється межовими знаками встановленого зразка; 2) розміщена за певною поштовою адресою (в населеному пункті) або має інше юридично значиме позначення місця свого розташування на земній поверхні (за межами населених пунктів); 3) віднесена до певної категорії земель, має встановлене відповідно до законодавства цільове призначення та є об'єктом земельних прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад чи держави.

Визначення земельної ділянки як частини земної поверхні не означає, що права власника ділянки поширюються лише на вертикальну площину земної поверхні. За ЗК України (ст. 79) 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 на земельній ділянці зведено житлову, виробничу чи іншу будівлю чи споруду, то права власника ділянки поширюються й на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки та зайнятий будівлею чи спорудою (у висоту і на глибину).

Здійснення прав власника землі передбачає додержання власником ділянки низки обов'язків, пов'язаних з володінням земельною ділянкою. Обов'язки власників земельних ділянок передбачені в ряді статей ЗК України та в деяких інших законодавчих актах. За своїм змістом обов'язки власника земельної ділянки можна поділити на три основні групи. До першої з них належать обов'язки власників земельних ділянок, об'єктом яких є власна земельна ділянка. Так, згідно зі ст. 91 ЗК України власник земельної ділянки зобов'язаний: а) забезпечувати її використання за цільовим призначенням. Навіть якщо власник ділянки самостійно не використовує її, а передав ділянку в оренду він не звільняється від виконання обов'язку забезпечити цільове використання земельної ділянки. Укладаючи, наприклад, договір оренди землі, її власник повинен здійснювати договірний контроль за цільовим використанням земельної ділянки орендарем; б) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; в) своєчасно сплачувати земельний податок; г) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; г) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем, які розташовані на земельній ділянці чи її межах.

До другої групи обов'язків власника земельної ділянки належать його обов'язки перед власниками та користувачами суміжних і сусідніх земельних ділянок. Так, ст. 91 ЗК України зобов'язує власника земельної ділянки не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів і додержуватися правил добросусідства. Зміст цього обов'язку конкретизовано у статтях 103—109 ЗК України..

Третю групу обов'язків власників земельних ділянок становлять обов'язки щодо охорони не тільки земельної ділянки та розташованих на ній

інших природних ресурсів, а й навколишнього природного середовища в цілому. Відповідно до ЗК України власники земельних ділянок у процесі володіння та користування ними зобов'язані додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля, зокрема, додержуватися обмежень, пов'язаних з встановленням охоронних зон (ст. 112), зон санітарної охорони (ст. 113), санітарно-захисних зон (ст. 114), зон особливого режиму використання земель (ст. 115), прибережних захисних смуг (статті 60—62). Крім вищезазначених обов'язків, закон може встановлювати інші обов'язки власників земельних ділянок.

6. Підстави то порядок припинення право власності на землю.

Підставами припинення права власності на землю є юридичні факти, з якими закон пов'язує припинення правовідносин земельної власності. Земельний кодекс України визначає юридичні факти, які ведуть до припинення права державної, комунальної та приватної власності на землю.

Підставами припинення права державної власності на землю є: 1) приватизація земель, які перебувають у власності держави, 2) розмежування земель державної та комунальної власності 3) передача земельної ділянки державної власності у комунальну власність.

Підставами припинення права комунальної власності визнаються 1) приватизація земель, які перебувають у комунальній власності та 2) передача земельної ділянки комунальної власності у власність держави.

Загальною підставою припинення права державної та комунальної власності на землю виступає укладення уповноваженими органами цивільно-правових угод про перехід права власності на земельну ділянку, в тому числі і відповідно до міжнародних договорів.

Слід підкреслити, що припинення права державної та комунальної власності може мати місце за наявності згоди власників таких земель - держави в особі відповідних органів державної виконавчої влади та територіальних громад в особі відповідних органів місцевого самоврядування. Примусове припинення права державної та права комунальної власності на землю може

мати місце за рішенням суду.

Щодо підстав припинення права приватної власності на землю, то вони визначені у статтях 140-143 ЗК України. На жаль, ці статті містять суперечливі положення. Так, у ст. 140 «Підстави припинення права власності па земельну ділянку», визначено, що підставами припинення права приватної власності на земельну ділянку є: а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника; г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора, г) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, д) конфіскація за рішенням суду; е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом Стаття 143 «Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку» містить дещо інший перелік підстав припинення прав на землю, включаючи і право власності, а саме: а) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; б) неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в терміни встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, в) конфіскації земельної ділянки; г) викупу (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, г) примусового звернення стягнень на земельну ділянку за зобов'язаннями власника цієї земельної ділянки, д) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених Земельним кодексом України.

Зі змісту наведених вище статей випливає, що ст. 143 ЗК України містить підстави припинення як права власності, так і інших прав на землю (права постійного користування, права оренди), в той час як ст. 140 Кодексу визначає лише підстави припинення права власності на землю. Отже, зазначені статті співвідносяться між собою як загальна (ст. 143) та спеціальна (ст. 140). Згідно з правилами тлумачення та застосування правових норм, якщо закон містить з одного і того самого питання дві норми (статті), з яких одна є загальною, а друга - спеціальною, то застосовується спеціальна норма (стаття). Таким чином, право приватної власності на землю може бути припинене з підстав, передбачених у ст. 140 ЗК України.

ТЕМА 5. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.

ПЛАН

1. Право постійного і тимчасового користування землею.
2. Правові засади оренди землі.
3. Договір оренди землі.
4. Орендодавці та орендарі. Їх права та обов'язки.
5. Зміна, припинення і поновлення договору оренди землі.

1. Право постійного і тимчасового користування землею.

Земельний кодекс України передбачає право постійного і тимчасового користування землею.

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

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

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

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

Прибудинкові земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, що перебувають у державній або комунальній власності, є

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

Крім того, у постійне користування земельні ділянки надаються релігійним організаціям; установам для потреб оборони; спеціалізованим підприємствам для ведення лісового та водного господарства; організаціям відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів; установам оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення тощо. Право тимчасового користування земельними ділянками із земель права державної та комунальної власності набувають не лише перераховані вище підприємства, установи та організації, а й окремі громадяни. Це право тимчасового користування вони набувають за договором оренди.

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

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

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

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

Орендарями земельних ділянок можуть бути:

- районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України;

- органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради;

- громадяни України, юридичні особи, релігійні, громадські організації, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави, іноземні юридичні та фізичні особи, особи без громадянства.

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

- самостійно господарювати на землі;

- власності на посіви і насадження сільськогосподарських культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію і доходи від її реалізації;

- використовувати в установленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти, а також експлуатувати інші корисні властивості землі;

- на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

- споруджувати житлові будинки, виробничі та інші будівлі і споруди, необхідні для використання земельної ділянки за призначенням.

Порушені права землекористувачів підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.

Землекористувачі зобов'язані:

- забезпечувати використання землі за призначенням;

- не допускати будь-яких спроб порушення права користування земельною ділянкою;

- додержуватися вимог законодавства щодо охорони довкілля;

- своєчасно сплачувати земельний податок або вносити орендну плату;

- не порушувати права власників суміжних земельних ділянок, землекористувачів та інших осіб;

- додержуватися вимог законодавства щодо використання природних ресурсів;

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

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

2. Правові засади оренди землі.

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

В умовах переходу від централізованої системи управління до ринкової економіки найважливішим принципом землеволодіння і землекористування є введення плати на всі землі, що залучаються у господарський оборот. Платежі за землю відповідно до прийнятих законодавчих актів повинні встановлюватися у формі земельного податку й адекватної йому категорії у системі орендних відносин - орендної плати, їхній розмір визначається на основі кадастрових оцінок, які враховують якість місця розташування земель відповідного цільового призначення.

Оренда, як особлива форма реалізації права власності та господарського використання землі, як основний засіб виробництва в сільському господарстві

займає важливе місце у системі економічних категорій і земельних відносин. В економічно-правовому розумінні оренда - це оформлений договором майновий найм, згідно з яким одна сторона (орендодавець) надає іншій стороні (орендареві) майно, засоби виробництва, землю у тимчасове користування; а інша отримує домовлену в договорі оренди - плату. Оренда землі - це засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідне орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності.

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

У цілому в Україні власниками сертифікатів на право на земельну ділянку (пай) стали понад 6 млн. селян, у тому числі в Київській області право на земельну частку (пай), посвідчене сертифікатом, одержали 289 948 селян, а 278 652 селянина мають сертифікати. Серед них близько 4 млн. пенсіонерів, а серед працюючих членів сільськогосподарських підприємств лише незначна частина може ефективно господарювати, маючи відповідні знання і досвід. Тому більшість їх бажають передати свої земельні ділянки в оренду. В розвитку орендних відносин зацікавлені фермери, розмір землекористувань яких у середньому менше 30 га, що недостатньо для ведення конкурентоспроможного господарства. Таким чином, є можливість деяким власникам землі розширити свої землеволодіння і сконцентрувати продуктивні угіддя в руках найактивнішої частини сільського населення. В найближчі роки єдиним реальним шляхом створення оптимальних сільськогосподарських землекористувань ринкового типу є оренда землі, оскільки вона виступає одним із дійових регуляторів земельних відносин при відсутності вільного ринку

земель.

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

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

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

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

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

Орендні земельні відносини, що базуються на загальних принципах, мають своєрідну специфіку, пов'язану, насамперед, із особливостями даного

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

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

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

У теорії «наукового комунізму» утвердилося негативне ставлення до оренди землі. Суть його полягає в тому, що основний орендодавець - великий земельний власник феодального типу, а орендарі - селяни і сільські капіталісти. Вважалося, що оренда відновлює відсталі аграрні відносини, а відповідно з нею пов'язувалося виникнення й привласнення великими землевласниками абсолютної земельної ренти. Тому Декретом про землю, прийнятим II Всеросійським з'їздом Рад у 1917 р., з ліквідацією приватної власності на землю заборонялося надання її в оренду. Але уже в 1922 р. з метою розвитку сільського господарства уряд дозволив оренду землі, хоча із суттєвими обмеженнями - спочатку на 6, потім до 12 років (1925 р.).

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

Проте необхідність розвитку сільського господарства змушувала уряд

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

Названою постановою дозволялась оренда землі з правом найму робочої сили за умови участі в роботі сім'ї орендаря нарівні з найманими працівниками. Орендна плата справлялася у грошовій, натуральній або відробітковій формах. Основним орендарем на той час був селянин-середняк, який володів необхідними засобами виробництва та робочою силою. Підвищений попит на землю, кращі умови для господарювання, ніж до 1922 р., сприяли вищому рівню використання сільськогосподарських угідь, розширенню посівних площ, інтенсифікації виробництва, що зумовило певне зростання орендної плати. Але незважаючи на позитивні результати застосування оренди землі, уряд вбачав у ній шлях до «формування капіталістичних відносин на селі». Хоча в 30-х роках до початку «перебудови» оренда землі заборонялась, однак приховані форми її подекуди застосовувалися. Про це, зокрема, свідчить передача земельних ділянок у колгоспах і радгоспах південних областей України та Автономної Республіки Крим корейським бригадам, які вирощували на них за договорами оренди із сільськогосподарськими підприємствами цибулю, огірки, баштанні культури. Традиційно високий рівень агротехніки сільськогосподарських культур корейців давав можливість одержувати на таких ділянках врожаї в декілька разів вищі, ніж мали їх господарства, а умови

орендного договору забезпечували взаємну вигоду: колгоспам і радгоспам - виконання й перевиконання планів за рахунок зданої корейцями продукції, а останнім - високі доходи.

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

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

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

Нині у нашій державі склалися сприятливі умови для розвитку орендних земельних відносин: визначилися земельні власники, розширюються можливості для організації різних форм господарювання, набувають розвитку ринкові відносини. Закон України «Про оренду землі» сприяє цьому, він забезпечує не лише правові відносини між власником землі та орендарем, а й формує певні умови функціонування ринку землі. Можна стверджувати, що

майбутній розвиток сільського господарства України великою мірою залежатиме від розвитку в ньому земельно-орендних відносин, а єдиним реальним шляхом створення оптимальних сільськогосподарських землекористувань ринкового типу є оренда землі.

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

3. Договір оренди землі.

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

Договір оренди земельної ділянки укладається у письмовій формі.

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

Договір оренди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

Умови договору оренди земельної ділянки не можуть суперечити законам

України.

Істотними умовами договору оренди земельної ділянки є:

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

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

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

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

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

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

Розгляд заяви (клопотання) і надання земельної ділянки в оренду

провадяться у порядку, передбаченому Земельним кодексом України

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

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

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

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

У разі надходження двох або більше клопотань (заяв) на оренду однієї і тієї ж земельної ділянки, що є у державній або комунальній власності, відповідні орендодавці проводять земельний аукціон (конкурс) щодо набуття права оренди земельної ділянки, якщо законом не встановлено інший спеціальний порядок.

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

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

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

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

Укладений договір оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

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

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

4. Орендодавці та орендарі. Їх права та обов'язки.

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

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

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

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

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

Орендарями земельних ділянок можуть бути:

а) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України;

б) органи місцевого самоврядування, сільські, селищні, міські ради;

в) громадяни України, юридичні особи, релігійні громадські організації, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави, іноземні фізичні та юридичні особи, особи без громадянства.

Орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для

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

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

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

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

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

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

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

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
- додержання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, норм і правил проектних рішень, місцевих правил забудови населених пунктів;
- додержання режиму використання водоохоронних зон, прибережних

захисних смуг, зон санітарної охорони та територій, які особливо охороняються;

- своєчасного внесення орендної плати.

Орендодавець зобов'язаний:

- передати у користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди, та придатну для використання за цільовим призначенням;

- вказати в договорі про права третіх осіб на земельну ділянку;

- не вчиняти дій, які перешкоджали б орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою.

Орендар земельної ділянки має право:

- самостійно визначати напрями своєї господарської діяльності відповідно до призначення земельної ділянки та умов договору;

- за згодою орендодавця зводити у встановленому законодавством порядку житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;

- одержувати продукцію і доходи;

- здійснювати у встановленому порядку за згодою орендодавця зрошувальні, осушувальні, інші меліоративні роботи, будувати ставки та водойми.

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

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

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

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

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

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

Захист прав орендодавця здійснюється відповідно до Закону України «Про власність».

5. Зміна, припинення і поновлення договору оренди землі.

Зміна, припинення, поновлення, розірвання договору оренди землі регламентується Законом України «Про оренду землі» (ст. 25-28).

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

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

Договір оренди земельної ділянки припиняється у разі:

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

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

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

На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду у разі невиконання сторонами їх обов'язків, передбачених ст. 22, 23 цього Закону та договором, у разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке суттєво перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими законами України.

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

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

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

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

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

Відповідальність сторін за невиконання зобов'язань за договором оренди

землі та порушення земельного законодавства.

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

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

У разі виявлення таких недоліків орендар має право:

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

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

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

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

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

- а) тимчасової непрацездатності (хвороби);
- б) інвалідності;
- в) призову на строкову військову службу до Збройних Сил України,

інших військових формувань, створених відповідно до законодавства України;

г) навчання з відривом від виробництва;

д) обрання на виборні посади в органи місцевого самоврядування та органи державної влади України, якщо згідно з законами України він не може суміщати свою службову діяльність з іншою посадою, займатися підприємницькою діяльністю, одержувати від цього прибуток.

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

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

Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації.

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

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

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

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

ТЕМА 6. ОБМЕЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ.

ПЛАН

- 1. Поняття та класифікація обмежень прав на землю.**
- 2. Обмеження прав на землю, які впливають із права добросусідства.**
- 3. Земельні сервітути як форма обмеження прав на землю.**

1. Поняття та класифікація обмежень прав на землю.

Право власності на землю на сучасному етапі розвитку суспільства не є абсолютним. В більшості країн світу воно обмежується в законодавчому порядку в інтересах суспільства. Необхідність обмеження права власності на землю в Україні впливає і з Конституції України (ст. 41), якою передбачено, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Межі здійснення права власності на землю визначаються колом покладених законодавством на власників земельних ділянок обов'язків щодо раціонального використання та охорони земель. Важливе значення для визначення меж здійснення прав на землю мають обмеження цих прав.

Обмеженням права на землю слід вважати встановлену відповідно до чинного законодавства заборону або покладення на суб'єктів такого права додаткового обов'язку щодо вчинення дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок.

Залежно від способу встановлення, характеру обмеження права на землю, дією в часі тощо обмеження прав на землю поділяються на кілька видів. Згідно зі ст. 110 Земельного кодексу України на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором. Крім того, в окремих випадках Земельний кодекс України передбачає можливість встановлення обмеження прав на землю за рішенням суду. Отже, за способом встановлення обмеження прав на землю поділяються на обмеження, які встановлені: 1) законом; 2) договором; 3) судом. Прикладом встановленого законом обмеження прав на землю є заборона набуття іноземцями у власність земельних ділянок

сільськогосподарського призначення (статті 81—82 ЗК). Що стосується договору, то, наприклад, договором оренди землі може бути встановлена заборона на передачу земельної ділянки в суборенду. Нарешті, за позовом власника чи користувача однієї земельної ділянки суд може заборонити певну діяльність власника сусідньої земельної ділянки, якою завдається неприпустимий вплив (ст. 103 ЗК). Така заборона являтиме собою обмеження прав на використання земельної ділянки.

Крім способу встановлення, обмеження прав на землю розрізняються за об'єктом обмеження. За цим критерієм обмеження прав на землю поділяються на обмеження щодо певних суб'єктів та обмеження щодо певних земель. Так, Земельний кодекс України, закріпивши безоплатну приватизацію земельних ділянок громадянами України, одночасно заборонив безоплатну передачу у власність земельних ділянок іноземним громадянам та особам без громадянства. Однак, частіше дія обмежень прав на землю поширюється не на суб'єктів земельних прав, а на їх об'єкти, тобто на певні види земель, наданих громадянам у власність чи користування. Так, згідно зі ст. 114 ЗК, навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, створюються санітарко-захисні зони з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови. В зв'язку з цим у межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Особливим видом обмеження прав на землю, дія якого «прив'язана до землі», є обтяження земельної ділянки. Обтяження земельної ділянки являє собою таку різновидність обмеження земельних прав, при якій обмежуються права конкретних власника чи користувача конкретної земельної ділянки. Одним із випадків встановлення обтяження земельної ділянки є використання її в якості об'єкта застави (іпотеки), при якій встановлюються обмеження щодо розпорядження земельною ділянкою її власником на період до виконання іпотекодавцем свого іпотечного боргового зобов'язання. Обтяження земельної

ділянки має місце і в випадках встановлення земельного сервітуту, а також накладення за рішенням суду заборони щодо відчуження земельної ділянки з метою забезпечення позову тощо.

Важливе значення має термін дії встановленого відповідно до чинного законодавства обмеження прав на землю. За цим критерієм вони класифікуються на постійні та тимчасові. До постійних обмежень прав на землю належать ті з них, термін дії яких не визначений. Прикладом постійно діючого обмеження прав на землю можна назвати заборону для громадян та юридичних осіб самостійно змінювати цільове призначення наданих їм у власність або в користування земельних ділянок (ст. 20 ЗК). Така зміна може здійснюватися лише на підставі рішення відповідного органу влади. Тимчасовими вважаються ті обмеження прав на землю, термін дії (закінчення) яких чітко визначений законом, договором або судом. Так, до тимчасових обмежень прав на землю належить заборона на відчуження до 1 січня 2005 р. земельних ділянок сільськогосподарського призначення, наданих для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Саме таке обмеження прав власників відповідних земельних ділянок передбачене п. 15 Перехідних положень Земельного кодексу України.

Встановлене відповідно до чинного законодавства обмеження прав на землю може мати правову форму заборони чи додаткового обов'язку. Заборона на вчинення дій щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками - найбільш поширений вид обмежень прав на землю. Забороняючи певні дії щодо землі. Законодавець чітко визначає межі дозволеної поведінки суб'єктів, земельних відносин. Власники земельних ділянок та землекористувачі, володіючи та користуючись ними, не мають права самовільно здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок. Такі дії без отримання спеціального дозволу на те органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, заборонені (ст. 168 ЗК). Однак, з точки зору нормотворчої техніки, в ряді випадків встановлення певного обмеження прав на землю доцільніше здійснювати не шляхом введення заборони на вчинення певних дій, а шляхом

покладення на суб'єкта земельних відносин певних обов'язків щодо володіння, користування чи розпорядження земельними ділянками. Причому, мова йде не про загальні обов'язки, дотримання яких є обов'язковим для всіх власників землі та землекористувачів (статті 90, 96 ЗК). Зазначені обов'язки є елементом правового режиму земель в Україні, а не обмеженнями прав власників землі та землекористувачів. Обмеженням прав на землі можна вважати лише додаткові обмеження прав власників та користувачів земельних ділянок, які введені саме з метою обмеження прав на землю певної категорії суб'єктів земельних прав. Так, обмеженням прав на землю іноземних громадян та іноземних юридичних осіб слід вважати покладення на них обов'язку відчуження протягом року земельних ділянок сільськогосподарського призначення, набутих ними у спадщину шляхом спадкування (статті 81 і 82 ЗК).

2. Обмеження прав на землю, які впливають із права добросусідства.

Право добросусідства являє собою сукупність правових норм, які регулюють відносини, що виникають між власниками та користувачами сусідніх (в т.ч. суміжних) земельних ділянок. Ця сфера суспільних земельних відносин вперше в історії земельного законодавства України врегульована чинним Земельним кодексом. Як відомо, земельне законодавство надає власникам та користувачам земельних ділянок свободу вибору способів та видів їх використання в межах цільового призначення цих ділянок. Однак, обраний власником чи користувачем земельної ділянки відповідно до чинного законодавства спосіб та вид її використання може по-різному впливати на осіб, які використовують сусідні (суміжні) земельні ділянки. Трапляються випадки, коли останні зазнають негативного впливу від діяльності (або бездіяльності), яку правомірно здійснює (або утримується від здійснення) власник чи користувач сусідньої ділянки. Основне положення права добросусідства якраз і полягає в тому, що власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані 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}. Більше того, згідно зі ст. 103 ЗК власники та користувачі земельних ділянок не мають права здійснювати на сусідні земельні ділянки неприпустимий вплив. Іншими словами, вони не можуть використовувати земельні ділянки способами, які унеможливають використання сусідніх земельних ділянок їх власниками та користувачами за цільовим призначенням ділянок. У цьому полягає основне обмеження прав на землю, яке випливає з права добросусідства. Крім цього, правом добросусідства вводяться й деякі обмеження прав на землю, які мають правову форму додаткового обов'язку. Так, ст. 106 ЗК встановлено, що власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невизначеними. При цьому витрати на встановлення суміжних меж несуть власники земельних ділянок у рівних частинах, якщо інше не встановлено угодою між ними.

3. Земельні сервітути як форма обмеження прав на землю.

Згідно зі ст. 98 ЗК зміст права земельного сервітуту полягає в тому, що власник (користувач) однієї земельної ділянки має право на обмежене користування суміжною земельною ділянкою з метою усунення недоліків своєї ділянки. Право земельного сервітуту характеризується такими ознаками. По-перше, відносини земельного сервітуту передбачають наявність двох, як правило, суміжних земельних ділянок, з яких одна (обслуговуюча) обслуговує іншу (панівну]. У рамках земельного сервітуту обслуговуюча земельна ділянка своїми зручностями, перевагами, природними ресурсами усуває недоліки панівної земельної ділянки.

По-друге, при встановленні земельного сервітуту обслуговування однієї ділянки іншою відбувається не безсистемно, а в межах прав, що надаються власнику пануючої земельної ділянки щодо користування обслуговуючою ділянкою. За своєю юридичною природою такі права є обмеженими речовими правами і передбачають користування лише невеликою частиною

обслуговуючої земельної ділянки для чітко зафіксованих потреб. При цьому власник (користувач) пануючої земельної ділянки не має статусу користувача обслуговуючою ділянкою і, відповідно, не є платником земельного податку (щодо останньої).

Залежно від мети використання обслуговуючої ділянки власником (користувачем) пануючої ділянки земельні сервітути можуть бути постійними і тимчасовими. До постійних відносяться земельні сервітути, при яких одна ділянка постійно обслуговує іншу, підвищуючи її здатність задовольняти певні потреби власника (користувача) ділянки. Наприклад, до постійних земельних сервітутів належить сервітут, на підставі якого здійснюється прокладка власником (користувачем) пануючої ділянки певного лінійного об'єкта через суміжну (обслуговуючу) земельну ділянку. Прикладом тимчасового земельного сервітуту може бути сервітут, у рамках якого здійснюється розташування на сусідній (обслуговуючій) ділянці власником (користувачем) пануючої ділянки будівельних риштувань і складування будівельних матеріалів з метою ремонту будинків і споруд. По завершенню будівництва чи ремонту будівлі (споруди) дія цього земельного сервітуту припиняється. Разом з тим, слід зазначити, що дію постійного земельного сервітуту також може бути припинено.

Згідно зі ст. 99 ЗК власники і користувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів, як: а) право проходу і проїзду на велосипеді; б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; в) право прокладання і експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; г) право прокладання на свою земельну ділянку водопроводу від чужої природної водойми чи через чужу земельну ділянку; г) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню чи через сусідню земельну ділянку; д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, і право проходу до природної водойми; е) право напувати свою худобу з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, і право прогону худоби до природної водойми; є) право прогону худоби по наявному шляху; ж) право встановлення будівельних риштувань і складування будівельних матеріалів з метою ремонту будинків і

споруд, з) інші земельні сервітути. Таким чином, наведений перелік видів права земельного сервітуту не є вичерпним. Власники та користувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення й інших земельних сервітутів.

Одним з основних правових наслідків встановлення земельного сервітуту є обтяження обслуговуючої земельної ділянки, тобто певного обмеження прав її власника чи користувача. Адже об'єктивно встановлення будь-якого земельного сервітуту призводить до певного зменшення кількості можливих варіантів використання обслуговуючої земельної ділянки її власником (користувачем). Разом з тим, встановлення земельного сервітуту не повинне призвести до позбавлення власника обслуговуючої ділянки жодного з його правомочностей щодо користування чи розпорядження землею в повному обсязі. Так, із встановленням земельного сервітуту власник (користувач) обслуговуючої ділянки може бути позбавлений права володіти чи користуватися земельною ділянкою лише частково. Відповідно власник (користувач) пануючої земельної ділянки одержує право лише на обмежене користування обслуговуючою ділянкою.

Ініціатором встановлення земельного сервітуту може бути власник або користувач земельної ділянки, який має потребу у використанні суміжної (сусідньої) земельної ділянки для усунення тих недоліків його ділянки, що обумовлені її місцем розташування чи природним станом. Для встановлення сервітуту власник (користувач) земельної ділянки, зацікавлений у ньому повинен звернутися до власника (користувача) суміжної ділянки з проханням дати дозвіл на обмежене постійне чи тимчасове користування цією ділянкою в рамках конкретного земельного сервітуту.

Земельний кодекс України передбачає дві підстави встановлення земельного сервітуту: договір і рішення суду. Якщо власники (користувачі) двох сусідніх земельних ділянок прийшли до згоди щодо встановлення земельного сервітуту, вони повинні закріпити досягнуту домовленість у договорі про встановлення земельного сервітуту. Договір укладається в письмовій формі і підписується власником (користувачем) обслуговуючої ділянки та власником (користувачем) пануючої ділянки. Якщо власники

(користувачі) сусідніх ділянок не прийшли до згоди щодо встановлення земельного сервіту, то в такому випадку власник (користувач) пануючої земельної ділянки як зацікавлена сторона повинен звернутися до суду із заявою про встановлення земельного сервіту. Рішення суду про задоволення заяви є підставою для встановлення земельного сервіту.

Як передбачено ст. 100 ЗК, моментом виникнення права земельного сервіту, тобто моментом, коли у власника (користувача) пануючої земельної ділянки виникає право використовувати обслуговуючу земельну ділянку в рамках того чи іншого земельного сервіту, є державна реєстрація договору про встановлення земельного сервіту чи рішення суду про встановлення земельного сервіту органом, на який покладене здійснення державної реєстрації прав на землю.

Право земельного сервіту - це право, об'єктом якого є конкретна обслуговуюча земельна ділянка, а суб'єктом - власник (користувач) конкретної пануючої ділянки. Тому право земельного сервіту не є особистим правом. Воно тісно зв'язано з двома суміжними (сусідніми) земельними ділянками і лише в рамках такого зв'язку може належати тій чи іншій особі. При переході права власності чи права користування пануючою земельною ділянкою до нового власника (користувача) до останнього переходить і право на обмежене користування обслуговуючою земельною ділянкою відповідно до встановленого земельного сервіту.

Земельний сервіт завжди встановлюється в інтересах власника (користувача) пануючої земельної ділянки. Тому право земельного сервіту - це суб'єктивне право винятково особи, що є власником чи користувачем пануючої земельної ділянки. З цього випливає, що особа, в інтересах якої встановлений земельний сервіт, не має права на відчуження земельного сервіту іншій особі шляхом укладення цивільно-правового договору чи іншим способом. Тому договір про відчуження земельного сервіту визнається недійсним з моменту його укладення. Разом з тим, право земельного сервіту може перейти до іншої особи у випадку придбання нею права власності чи права користування пануючою земельною ділянкою.

Встановлення земельного сервіту є обтяженням земельної обслуговуючої ділянки. Тому за загальним правилом власник (користувач) такої ділянки має право на одержання від особи, в інтересах якої встановлений земельний сервітут, компенсації за незручності, викликані обтяженням його ділянки земельним сервітутом. Виключення з цього правила можуть бути встановлені законом.

У ряді випадків встановлення земельного сервіту може мати своїм наслідком не тільки обтяження обслуговуючої земельної ділянки, а й супроводжуватися обмеженням прав його власника (користувача) щодо використання ділянки за її цільовим призначенням. При цьому, якщо встановлення земельного сервіту призводить до такого обмеження прав власника (користувача) обслуговуючої земельної ділянки, при якому він зазнає певних збитків, то такі збитки підлягають відшкодуванню власнику (користувачу) обслуговуючої земельної ділянки в повному обсязі. Збитки, заподіяні власнику (користувачу) обслуговуючої земельної ділянки встановленням земельного сервіту, повинні відшкодовуватися особою, в інтересах якої він встановлений.

Земельний кодекс України (ст. 102) містить вичерпний перелік підстав припинення дії земельних сервітутів. Однак, настання таких підстав не тягне за собою автоматичного припинення дії сервітуту, а є лише підставою для скасування його державної реєстрації. Після скасування державної реєстрації дія земельного сервітуту припиняється.

Таким чином, безумовними підставами для скасування державної реєстрації земельного сервітуту є:

а) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, і власника (користувача) обслуговуючої земельної ділянки. Мова йде про випадки придбання у власність чи отримання у користування власником земельної ділянки, що є пануючою, суміжної ділянки, яка виступає обслуговуючою, і навпаки — придбання у власність чи отримання у користування власником обслуговуючої земельної ділянки суміжної ділянки, яка є пануючою;

б) відмова особи, в інтересах якої встановлений земельний сервітут, від користування сервітутом. Особа, в інтересах якої встановлений земельний сервітут, у будь-який час може відмовитися від нього шляхом подачі до органу державної реєстрації прав на землю відповідної письмової заяви;

в) рішення суду про скасування земельного сервітуту. У разі прийняття такого рішення суд повинен направити його до органу державної реєстрації прав на землю для внесення відповідних змін до державного реєстру прав на нерухоме майно;

г) закінчення терміну, на який був встановлений земельний сервітут. Йдеться про тимчасові земельні сервітути, термін дії яких зазначений у договорі про встановлення земельного сервітуту чи в рішенні суду. Будучи зареєстрованими в органах державної реєстрації прав на землю, такі сервітути втрачають дію після закінчення терміну їхньої дії;

г) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років. Встановлення земельного сервітуту завжди пов'язане з обмеженням прав власника чи користувача обслуговуючої земельної ділянки. Тому невикористання сервітуту протягом щонайменше 3-х років свідчить про відсутність інтересу в ньому з боку власника пануючої земельної ділянки, що може бути обумовлено необґрунтованістю встановлення земельного сервітуту або ж відпадинням потреби в користуванні ним. Скасування земельного сервітуту в цьому випадку здійснюється за ініціативою власника обслуговуючої земельної ділянки як зацікавленої у цьому особи. Він повинен подати до органу державної реєстрації відповідну заяву про право на землю;

д) порушення власником (користувачем) панівної земельної ділянки умов користування сервітутом. При встановленні земельного сервітуту чітко визначаються межі (умови) користування власником (користувачем) пануючої земельної ділянки певною частиною обслуговуючої ділянки. Власник (користувач) пануючої ділянки не має права в односторонньому порядку змінювати умови земельного сервітуту. Якщо ж він допускає відхилення від умов встановленого сервітуту, то він порушує умови користування цим сервітутом. Факт порушення повинен бути підтверджений рішенням суду, якщо

особа, в інтересах якої він був встановлений, заперечує факт допущення нею зазначеного порушення. Скасування земельного сервітуту здійснюється органом державної реєстрації прав на землю.

Крім безумовних підстав припинення дії земельного сервітуту ч. 2 ст. 102 ЗК України закріплює підстави, наявність яких створює можливість припинення в судовому порядку дії земельного сервітуту на вимогу власника (користувача) земельної ділянки, щодо якої встановлено цей сервітут. До умовних підстав припинення дії земельного сервітуту належать:

а) припинення підстав встановлення земельного сервітуту. Припинення підстав встановлення земельного сервітуту може проявлятися в усуненні недоліків пануючої земельної ділянки, які компенсувалися (усувалися) шляхом надання її власнику (користувачу) права обмеженого користування сусідньою (обслуговуючою) земельною ділянкою. Прийняте судом рішення про скасування земельного сервітуту у зв'язку з припиненням підстав його встановлення, направляється органу, що здійснює державну реєстрацію прав на землю, для ухвалення відповідного рішення;

б) неможливість використання земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, за її цільовим призначенням. Якщо в результаті використання обслуговуючої земельної ділянки власником (користувачем) пануючої ділянки відповідно до умов встановленого сервітуту виникне ситуація, при якій власник (користувач) обслуговуючої земельної ділянки не зможе використовувати її за цільовим призначенням, то в останнього виникає право вимагати в судовому порядку припинення земельного сервітуту.

ТЕМА 7. ЗЕМЕЛЬНИЙ ОБІГ В УКРАЇНІ.

ПЛАН

1. Тенденції розвитку земельного обігу.
2. Формування і розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення.
3. Основні напрями розвитку ринку земель житлової та громадської забудови, інших земель несільськогосподарського призначення.
4. Правові засади купівлі-продажу земельних ділянок.
5. Право дарування, успадкування, обміну та застави земельних ділянок.

1. Тенденції розвитку земельного обігу.

Побудова ринкових відносин в аграрному секторі економіки України передбачає функціонування в єдиному ринковому середовищі всіх факторів виробництва, в тому числі й землі. У свою чергу, успішне завершення процесів реформування земельних відносин потребує негайного запровадження та ефективного функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення. Адже в ринкових умовах господарювання земля повинна бути товаром, рівнозначним іншим засобам виробництва.

Рух землі в аграрній сфері країни - невідворотний процес. Практично він уже розпочався в умовах самоврядування, у ході проведення земельної реформи. Конституція України гарантує громадянам право розпоряджатися власністю на свій розсуд відповідно до Закону. В найближчий період українською необхідно, щоб держава і територіальні громади прискорено розвивали цивілізований ринок земель як систему юридичних, економічних та соціальних відносин, за якою права на володіння, користування і розпорядження земельними ділянками вільно обмінюються за цивільно-правовими угодами між громадянами та юридичними особами без втручання в процеси обміну держави чи органів місцевого самоврядування.

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

можна.

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

а) належного територіального планування і функціонального зонування за напрямами дозволеного використання земельних ділянок, що пропонуються па продаж;

б) створення державою та територіальними громадами фонду земель запасу і резервного фонду й узгоджене розміщення їхніх земельних ділянок, здійснення заходів щодо поліпшення землі, у тому числі підготовка земельних ділянок до продажу в інженерному відношенні;

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

2. Формування і розвиток ринку земель сільськогосподарського призначення.

Важливою передумовою процесу формування і функціонування земельного ринку в Україні є розуміння сутності ринку взагалі, його властивостей і місця в економіці нашої країни. Вперше трактування поняття ринку, як невід'ємної складової товарного виробництва, було зафіксовано у ХІХ столітті, тоді як зародився він ще у ХІV столітті. На сьогоднішній день економісти-аграрники дають чимало визначень категорії «ринок землі», які дещо відрізняються за змістом. Варто зазначити, що зарубіжні автори, особливо представники західних економічних шкіл, в основному віддають перевагу класичному трактуванню ринку як цілісної системи економічних відносин, безпосередньо пов'язаних з обігом товарів. Зокрема, у працях А. Сміта і Д. Рікардо ринок розглядався як одне з поверхневих явищ економіки, тому це поняття вживалося переважно для характеристики попиту.

Сучасна вітчизняна економічна наука сформулювала низку визначень поняття «ринок землі», кожне з яких втілює різні його сторони, що, очевидно, пов'язано з відсутністю в нашій країні реального ринку земель сільськогосподарського призначення та дискусіями щодо окремих його

аспектів. Так, на думку Ю.Д. Білика, ринок земель сільськогосподарського призначення – це сукупність економічних механізмів, що забезпечують розв’язання таких завдань, як: реалізація прав власності земельних ділянок на одержання суспільного нормального доходу при їх продажу; рівного для всіх покупців – потенційних виробників сільськогосподарської продукції; доступу щодо придбання сільськогосподарських угідь; стимулювання їх раціонального використання й забезпечення постійної можливості перерозподілу на користь найефективніше господарюючих суб’єктів тощо.

Досліджуючи питання формування ринку землі, вчені-економісти широко трактують визначення даної категорії від «...сфери, де здійснюється в різних формах купівля-продаж землі» до «...частини земельного обігу, який охоплює такі види громадських угод, як купівля-продаж земельних ділянок (земельних паїв), здавання земельної ділянки в оренду, застава ділянки для одержання кредиту, компенсація при вилучені землі для державних і суспільних потреб.

На сьогоднішній день перепорою для формування повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення є незавершеність та недосконалість наступних процесів:

- приватизації сільськогосподарських земель та персоніфікації земельних ділянок;
- нерозвиненість системи земельних орендних відносин через недосконалість методики встановлення рівня орендної плати за оренду земельних ділянок власників земельних часток (паїв) та перевага короткострокової оренди;
- недосконалість механізмів регулювання щодо запровадження та функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення;
- недостатнє забезпечення земельних перетворень висококваліфікованими кадрами, тощо.

Функціонування ринку земель сільськогосподарського призначення поряд із належною інфраструктурою, потребує прозорості і чіткості здійснення відповідних операцій та зменшення ризиків для його суб’єктів. Здійснення операцій із земельними ділянками (надання в оренду, застава, купівля-продаж,

дарування, передача у спадщину, обмін тощо) передбачено Земельним кодексом України. Реалізація в повному обсязі його положень відбуватиметься з розробкою та прийняттям передбачених Кодексом основоположних нормативно-правових актів, зокрема, Законів України «Про ринок землі», «Про державний земельний (іпотечний) банк», «Про оцінку земель», «Про державний земельний кадастр», які поки що відсутні. На сьогоднішній день, відповідно до чинного законодавства, громадяни України можуть вільно здійснювати операції лише із земельними ділянками, які надані їм у приватну власність для ведення особистого селянського господарства, садівництва, дачного та гаражного будівництва. Вважаємо, що ринок земель сільськогосподарського призначення повинен базуватися виключно на використанні економічних інструментів та законодавчо-нормативних положень, які регулюватимуть обіг земель.

3. Основні напрями розвитку ринку земель житлової та громадської забудови, інших земель несільськогосподарського призначення.

Основні напрями розвитку та регулювання ринку земель житлової і громадської забудови, інших земель несільськогосподарського призначення (далі - Основні напрями) розроблено відповідно до Конституції України, інших законів України з питань приватизації, регулювання земельних відносин, підприємницької діяльності та схвалено Указом Президента України від 4 лютого 2000 р. № 168/2000.

Основні напрями розроблено з метою створення правових, економічних та організаційних умов подальшого розвитку ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення (далі - ринок землі) та його інфраструктури, спрямованих на забезпечення гарантованого Конституцією України права власності на землю громадян, юридичних осіб та держави, ефективного і раціонального використання земель, сприяння розвитку підприємництва, поліпшення соціально-економічного стану в Україні.

Розвиток ринку землі на сучасному етапі передбачає здійснення комплексу заходів з використанням правових та економічних важелів регулювання ринкових земельних відносин щодо:

- прискорення приватизації земельних ділянок громадянами шляхом їх безоплатної передачі з державної у приватну власність та юридичними особами шляхом купівлі-продажу (первинний ринок);

- створення умов для вільного обігу земельних ділянок та прав на них (вторинний ринок).

Функціонування ринку землі має здійснюватись на засадах соціальної справедливості, забезпечення державних, суспільних і приватних інтересів, законності, ефективності, прозорості, відкритості, забезпечення збалансованого розвитку населених пунктів, а також інших територій, охорони і раціонального використання землі та інших природних ресурсів.

Здійснювана в Україні земельна реформа спрямована на створення умов для розвитку інституту приватної власності на землю, приватизації землі, переведення земельних відносин на ринкові засади.

4. Правові засади купівлі-продажу земельних ділянок.

Купівля-продаж земельних ділянок здійснюється у відповідності з порядком посвідчення договорів відчуження земельних ділянок та права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом. Даний порядок розроблений Міністром України і Держкомземом України та затверджений спільно виданим ними наказом від 6 червня 1996 р. №14/5;48 (із змінами та доповненнями, внесеними згідно з наказом Міністру України та Держкомзему України від 01.06. 98 р. №31/5; 59) з метою забезпечення реформування земельних відносин, удосконалення методів приватизації земельних ділянок, забезпечення умов запровадження земельного обігу відповідно до із Земельного кодексу України, Закону України «Про плату за землю», Декрету Кабінету Міністрів України «Про приватизацію земельних ділянок», Указів Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва», «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності», «Про порядок паювання земель, переданих у

колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям». Цей порядок застосовується щодо випадків відчуження власниками земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, ведення особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і індивідуального гаражного будівництва, а також відчуження права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом.

Купівля-продаж земельних ділянок громадянами для ведення селянського (фермерського) господарства у місцевих Рад понад площу, що передається безплатно, провадиться з дотриманням вимог Земельного кодексу України.

Рішення відповідної Ради з цього питання є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки та його нотаріального посвідчення.

Громадяни мають право продавати або іншими способами відчужувати (заповідати, дарувати, обмінювати) без зміни цільового призначення земельні ділянки, а також право на земельну частку (пай), посвідчене сертифікатом.

У випадках продажу права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, переважне право на його придбання мають члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, а також селянські (фермерські) господарства та громадяни, які мають право їх створити.

Договір відчуження земельної ділянки посвідчується в нотаріальному порядку.

У разі продажу земельної ділянки застосовується грошова оцінка цієї ділянки, яка провадиться Державним комітетом України по земельних ресурсах та його органами на місцях за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

Продаж земельної ділянки громадянам здійснюється за ціною, визначеною за згодою сторін.

Сплата вартості земельної ділянки, придбаної за договором купівлі-продажу, коли продавцем виступає відповідна місцева Рада, здійснюється

шляхом перерахування покупцем відповідної суми на банківський рахунок продавця.

Сплата вартості земельної ділянки, права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, коли покупцем виступає місцева Рада, а продавцем є громадянин, здійснюється у порядку, визначеному за згодою сторін.

До договору купівлі-продажу, коли продавцем є відповідна місцева Рада, додається рішення цієї Ради про продаж земельної ділянки та план земельної ділянки з визначенням її розмірів. При відсутності плану земельної ділянки він виготовляється землепорядними та іншими організаціями, які мають на це дозвіл, за рахунок коштів продавця.

До договору купівлі-продажу земельної ділянки якщо продавцем є громадянин, додається державний акт на право власності продавця на земельну ділянку. У випадку, коли продається частина земельної ділянки, нотаріус робить відповідні відмітки на державному акті на право власності продавця на земельну ділянку. Державний акт, на підставі якого була посвідчена угода про продаж всієї земельної ділянки, приєднується до примірника угоди, що залишається у справах нотаріальної контори чи приватного нотаріуса. Відмітка у паспорті з цього приводу погашається відповідною місцевою Радою. Другий примірник державного акта, який зберігається в місцевій Раді, також погашається нею та передається до архіву.

Якщо договір обтяжений заставою землі, то питання купівлі-продажу земельної ділянки вирішуються відповідно до Закону України «Про заставу».

В усіх випадках до договору відчуження земельної ділянки додається довідка про визначення грошової оцінки земельної ділянки.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки без вказаних у пункті 2.6 документів, у тому числі про сплату вартості земельної ділянки, реєстрації у місцевій Раді не підлягає.

Справляння державного мита при купівлі-продажу земельної ділянки, права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, здійснюється у відповідності із законодавством України.

Право власності на земельну ділянку виникає після встановлення

землевпорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і одержання державного акта, що посвідчує це право.

5. Право дарування, успадкування, обміну та застави земельних ділянок.

Право дарування земельної ділянки мають власники землі (громадяни і юридичні особи). Загальні положення про дарування, так само як і при регулюванні інших цивільно-правових угод, регулюються цивільним законодавством.

По договору дарування одна сторона безоплатно передає іншій стороні земельну ділянку у власність.

Для забезпечення угоди дарування розроблена спеціальна форма договору дарування земельної ділянки.

У відповідності з вимогами Земельного кодексу України власник земельної ділянки може передавати земельну ділянку або її частину у власність громадянину, юридичній особі, а також державі або органу місцевого самоврядування за договором дарування.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування можуть відмовитися від договору дарування земельної ділянки, якщо вона несе небезпеку для життя і здоров'я громадян, тваринного і рослинного світу або обтяжена боргами, які перевищують її вартість.

Дарування земель права державної і комунальної власності не допускається.

Громадяни та юридичні особи можуть відмовитися від дарованих земельних ділянок за будь-яких обставин.

Нотаріально посвідчений договір дарування земельної ділянки або її частини є підставою для видачі новому власнику ділянки державного акта на право власності на землю.

Успадкування земельної ділянки виникає на підставі цивільного законодавства за заповітом або законом. У разі успадкування за заповітом право приватної власності виникає на підставі складеного у відповідності з

законодавством заповіту власника земельної ділянки в порядку та в строки, встановлені заповітом і законом. Спадкоємець стає власником землі після проходження процедури вступу до успадкування і реєстрації права власності в державних органах. Успадкування по закону здійснюється в порядку, встановленому законом, у відповідності з правилами спадкування майна родичами померлого.

Згідно з вимогами Земельного кодексу України у разі смерті громадянина право власності на належну йому земельну ділянку або її частину переходить у спадщину за заповітом або законом на підставі цивільного законодавства з урахуванням особливостей, передбачених цим Кодексом.

Не допускається подія між спадкоємцями земельної ділянки, якщо це призводить до унеможливлення використання її за призначенням.

За відсутності спадкоємців або у разі відмови від спадкоємства земельна ділянка передається у державну власність.

У разі успадкування земельної ділянки особою, яка не досягла повноліття, її законні представники можуть до досягнення спадкоємцем повноліття передавати цю земельну ділянку в оренду. Свідоцтво про успадкування земельної ділянки є підставою для видачі спадкоємцю державного акта на право власності на землю.

Земельна ділянка фермерського господарства, яка успадковується, поділу між спадкоємцями не підлягає і передається тому із членів господарства або із членів спадкоємців будь-якої черги, хто виявив бажання вести фермерське господарство. Спадкоємець фермерського господарства повинен відповідати вимогам Земельного кодексу. За наявності декількох спадкоємців спір про переважне право спадкоємця фермерського господарства розглядається в судовому порядку.

Спадкоємці у разі відмови від участі у веденні фермерського господарства мають право на відчуження земельної ділянки шляхом продажу фермерського господарства та одержання відповідної частини спадщини.

Із судового рішення право приватної власності на землю виникає у тих випадках, коли судом приймається рішення про надання чи поновлення права

приватної власності на землю громадянина чи юридичної особи.

Дане рішення приймається в порядку судового захисту права власності на землю. Способи захисту передбачені законодавством і відповідають способам захисту права власності на землю взагалі.

До підстав придбання земельної ділянки, що допускаються законом, відносяться:

- спадкування земельної ділянки;
- придбання за давністю користування.

Виникнення права приватної власності земельної ділянки за давністю користування нею можливе лише у випадку довгого відкритого і безперервного володіння землею як своїм власним майном. Тому виключена можливість придбання права власності за давністю користування, якщо майно використовувалось особою на підставі договірних відносин чи якщо на протязі довгого часу основний володар визнавав дане майно своїм.

Початок строку придбання за давністю користування як підстави для виникнення права власності на земельну ділянку може йти з дати затвердження права приватної власності на землю в законодавстві України, тому що до цього моменту особа не може рахуватись власником державної земельної ділянки «як своєї».

Земельний кодекс України передбачає обмін земельних ділянок. Земельні ділянки, що перебувають у приватній власності, можуть обмінюватися одна на іншу в будь-якому співвідношенні. У разі згоди особи, які бажають обміняти свої земельні ділянки, укладають угоду про обмін, яка підлягає нотаріальному посвідченню. Нотаріально посвідчена угода є підставою для переоформлення державних актів на право власності на землю.

Угоди з питань дарування, успадкування, обміну земельних ділянок укладаються у письмовій формі та нотаріально посвідчуються.

Угоди щодо земельних ділянок, на яких розміщені будинки, будівлі і споруди, незалежно від прав на ці земельні ділянки, будинки, будівлі і споруди оформляються одним договором.

Договір повинен містити такі умови:

- сторони угоди (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- вид угоди;
- предмет угоди (кадастровий план та опис земельної ділянки, її правовий режим, у тому числі обмеження і сервітути, кадастровий номер, дані про нерухоме майно, розміщене на земельній ділянці);
- підстави набуття особою прав на земельну ділянку і розміщене на ній нерухоме майно (приватизація, купівля, успадкування);
- відомості про відсутність заборон на здійснення угод щодо даної земельної ділянки і тісно пов'язаного з нею нерухомого майна;
- відомості про відсутність або наявність обтяжень земельної ділянки правами третіх осіб (застава, оренда, особливий режим використання, сервітути, майнові права тощо);
- дата передачі прав на земельну ділянку;
- ціна угоди;
- зобов'язання сторін.

Угоди щодо земельних ділянок вважаються укладеними з дня їх нотаріального посвідчення.

Застава земельної ділянки - це спосіб забезпечення виконання зобов'язань.

З огляду на заставу кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставадавцем) забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення з вартості заставленої земельної ділянки переважно перед іншими кредиторами. Застава (іпотека) земельної ділянки виникає у зв'язку з договором чи законом.

Предметом застави (іпотеки) може бути земельна ділянка, що перебуває у власності громадянина чи юридичної особи, або частка в праві спільної власності на земельну ділянку та земельна ділянка, яка може бути відчужена заставодавцем і на яку може бути звернено стягнення.

Предметом застави може бути земельна ділянка, яка переходить у власність заставодавця після укладення договору застави.

Предметом застави не можуть бути земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності, приватизація яких заборонена відповідно до вимог Земельного кодексу України.

Земельна ділянка, що перебуває у спільній власності, може бути передана у заставу лише за згодою всіх власників.

Земельні ділянки, які перебувають у громадян та юридичних осіб на праві власності або оренди, за згодою власника можуть бути передані в заставу для забезпечення кредитних організацій. Якщо в заставу передається частина земельної ділянки, попередньо встановлюються її межі. Особливості застави земельної ділянки регулюються законом.

ТЕМА 8. ПРАВОВА ОХОРОНА ЗЕМЕЛЬ.

ПЛАН

- 1. Завдання, зміст і порядок охорони земель.**
- 2. Стимулювання охорони земель.**
- 3. Правове забезпечення захисту ґрунтів.**

1. Завдання, зміст і порядок охорони земель.

Відповідно до Земельного кодексу України охорона земель - це система правових, організаційних, економічних, екологічних заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню сільськогосподарських та лісових угідь для інших потреб, захист від шкідливого природного і антропогенного впливу, на відтворення родючості ґрунтів, продуктивності земель лісового фонду, забезпечення режиму земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

Охороні підлягають усі землі незалежно від їх призначення, форми власності і господарювання. Вимога щодо охорони земель торкається усіх її користувачів як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського напрямку, а також державних органів і посадових осіб, що вирішують питання землекористування.

Завданнями охорони земель є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель.

Головною турботою повинна бути охорона цінних родючих сільськогосподарських угідь. Для потреб промисловості і будівництва дозволяється відводити землі гіршої якості. Орні та інші цінні для сільського господарства угіддя можуть вилучатись лише у виключних випадках, коли відсутні інші варіанти відведення.

У землеробстві охорона родючості земель - щоденний обов'язок сільськогосподарських підприємств, яка виявляється для них непростим завданням. Це - збереження і покращання ґрунтів, попередження деградації і пошкодження земель від ерозії, інших негативних наслідків господарської

діяльності.

Необхідне стимулювання впровадження екологічно безпечних технологій виробництва і проведення комплексу агротехнічних, меліоративних та інших ґрунтозахисних заходів; повинні вводитись у практику науково обґрунтовані нормативи землекористування, що представляють собою оптимальну структуру використання землі. З цією метою здійснюється міжгосподарський і внутрігосподарський землеустрій.

Правова охорона земель має певний зміст. Гарантом забезпечення охорони земель виступає держава. Охорона земель забезпечується шляхом проведення охоронних заходів та визначення видів і методів їх здійснення.

Охорона земель включає:

- обґрунтування і досягнення раціонального землекористування;
- захист сільськогосподарських та лісових угідь від необґрунтованого вилучення їх для інших потреб,
- захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, пересушування, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- охорону перезволожених земель;
- попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;
- консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

З метою забезпечення екологічної і санітарно-гігієнічної безпеки громадян здійснюється стандартизація і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів шляхом прийняття комплексу взаємопов'язаних нормативних документів, які визначають взаємопогоджені вимоги до об'єктів, що підлягають стандартизації і нормуванню.

Згідно з вимогами Земельного кодексу України нормативні документи із стандартизації в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів повинні містити:

- основні положення;
- визначення термінів і понять, класифікації земель та ґрунтів;
- опис методів, методик і засобів визначення складу земель та властивостей ґрунтів;
- вимоги до збирання, обміну, оброблення, збереження, аналізу інформації та програмування кількісних і якісних показників стану земельних ресурсів;
- метрологічні норми, правила, вимоги до організації робіт;
- інші нормативи із стандартизації в цій галузі.

У галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються такі нормативи:

- екологічної безпеки землекористування;
- якісного стану ґрунтів;
- гранично допустимого забруднення ґрунтів;
- показники деградації земель та ґрунтів;
- технологічні нормативи використання сільськогосподарських угідь.

Нормативні документи із стандартизації в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів затверджуються Держкомземом України.

Поліпшення стану деградованих земель здійснюється шляхом рекультивациі. Рекультивациа порушених земель, як визначається Земельним кодексом України, - це комплекс організаційних, технічних і біотехнічних заходів, спрямованих на поліпшення стану земель, відновлення ґрунтового покриву на певній території та продуктивності порушених земель.

Планування, проектування та виконання робіт, пов'язаних з рекультивациєю порушених земель, здійснюється за умови:

- визначення мінімально необхідних розмірів земельних ділянок, які були порушені, їх якості та грошової оцінки, а також обсягів фінансування, необхідних для реалізації землеохоронних заходів;
- виконання в установленому порядку робіт, які передбачають пошарове, відповідно до структури ґрунтового профілю, зняття і роздільне складання верхнього, найбільш родючого та наступних шарів ґрунту;

- врахування особливо цінних продуктивних земель, а також земель, які перебувають під природно-заповідними, історико-культурними і курортно-рекреаційними об'єктами;

- виявлення та попередження можливих негативних екологічних наслідків порушення земель, його впливу на екологічний стан і якість земельних ресурсів на прилеглих територіях;

- виявлення та попередження можливого негативного впливу відвалів порід і ґрунтів, забруднених небезпечними речовинами, на здоров'я людини, окремі природні ресурси і довкілля в цілому.

Землі, структура рельєфу, екологічний стан ґрунтів і материнських порід та гідрологічний режим яких зазнали змін унаслідок проведення гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, підлягають комплексній рекультивації і мають бути приведені у стан, придатний для суспільно корисного їх використання.

Земельне законодавство України передбачає певні вимоги щодо охорони земель від забруднення небезпечними речовинами. Господарська та інша діяльність, яка зумовлює забруднення земель і ґрунтів понад встановлені гранично допустимі концентрації небезпечних речовин, забороняється.

Нормативи гранично допустимих концентрацій небезпечних речовин у ґрунтах, а також перелік цих речовин затверджуються органами виконавчої влади у галузі охорони довкілля і санітарно-епідеміологічного нагляду за погодженням з органами виконавчої влади з питань аграрної політики, лісового і водного господарства.

Забруднені небезпечними речовинами земельні ділянки використовуються з встановленими обмеженнями, з обов'язковим дотриманням вимог щодо запобігання їх небезпечному впливу на здоров'я і добробут людини, природні ресурси та довкілля.

Результати обстеження і вимірювання рівнів забруднення ґрунтів враховуються під час прийняття рішень щодо надання земельних ділянок у користування або їх вилучення з обороту, зміни характеру і режиму використання земель, а також щодо залучення нових земельних ділянок для

цільового використання.

Умови використання та охорони забруднених земель обов'язково узгоджуються з органами санітарно-епідеміологічного нагляду.

2. Стимулювання охорони земель.

Згідно з вимогами Земельного кодексу України економічне стимулювання охорони земель спрямоване на посилення заінтересованості власників і користувачів, у тому числі орендарів, у збереженні та відтворенні родючості ґрунтів, захисті земель від негативних наслідків виробничої діяльності.

Стимулювання охорони земель включає: надання податкових і кредитних пільг громадянам та юридичним особам, які здійснюють за власні кошти заходи, передбачені загальнодержавними та регіональними програмами використання і охорони земель.

Дана норма є центральною серед форм стимулювання щодо охорони земель. Законодавець не уточнює форм можливого заохочення, залишаючи їх на розсуд державних органів - виконавців закону. Однак, якщо спробувати проаналізувати дії державних органів, то можна виділити три основні форми заохочення:

- пільги під час плати за землю;
- компенсація за рахунок державного бюджету частки чи повної вартості капітальних робіт, виконаних власниками і користувачами угідь;
- взяття на рахунок держбюджету усіх або частки витрат власника чи користувача землі, необхідних для підтримання результатів виконаних робіт.

У фінансовому відношенні найбільш прийнятна для бюджету перша форма. Вона повинна полягати в тому, що, не дивлячись на підвищений чистий прибуток, що отримується користувачами земельних ділянок, ставка земельної плати не повинна підвищуватися хоча б на протязі того строку, за який окупляться зроблені вкладення. Після закінчення даного строку підвищення ставки платежів повинно бути помірним для того, щоб власник землі зміг регулярно отримувати прибуток на ту суму коштів, яку він витратив.

Друга і третя форми бажані в тих випадках, коли порівняно невелика підтримка з боку держбюджету буде стимулювати власників і користувачів землі вкладати власні кошти в заходи щодо капітального покращення і захисту своїх угідь. Ці форми можуть служити альтернативою одностороннім меліоративним і захисним роботам, що повністю виконувались за рахунок держави. У цих випадках держава може претендувати на частку тих земельних прибутків, які підвищились внаслідок здійснення меліоративних робіт.

В усіх випадках впровадження в життя норм, що розглядаються, вимагає суттєвого підвищення авторитету державної землевпорядної служби. Дана служба повинна не лише засвідчувати сам факт і корисність результатів робіт, що проводяться власниками землі, їх вартість, вплив на навколишні землі тощо. Землевпорядна служба повинна завчасно знайомитися з проектами меліорації і захисту земель, погоджувати місця, строки і порядок виконання робіт, контролювати їх проведення, брати на себе відповідальність за їх результати:

1) виділення коштів із державного або місцевих бюджетів власниками угідь для відновлення попереднього стану земель, порушених не з їх вини. Тут мається на увазі перш за все рекультивация земель, раніше тимчасово наданих гірничим підприємствам та іншим користувачам. Однак кошти для рекультивации виділяються (в тому числі із держбюджету) не власникам землі, а організаціям, що пошкодили ці землі, на які покладаються обов'язки здійснити рекультивацию земель і передати їх власникам чи користувачам. Головним тут слід вважати зобов'язання держави надавати (повертати) рекультивовану землю попереднім власникам землі, які будуть мати економічний стимул для її подальшого використання.

2) звільнення від плати за землі, що перебувають у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану згідно з відповідними програмами. Дане правило впливає з того, що в період освоєння нових чи меліорування земель, що уже використовуються, ці угіддя є безгосподарними. Звільнення від плати за такі ділянки видається навіть не пільгою, а фінансово-правовим виразом відомого економічного факту. В теперішній час більшість меліоративних проектів не містять повного переліку

намічених робіт, тобто не передбачають точних строків їх початку і закінчення. Це суттєва прогалина. Приведена норма в Земельному кодексі може бути корисною для усунення згаданої прогалини. Разом з тим закон не передбачає альтернативного варіанта регулювання, тобто продовження строку виплати за освоєвану ділянку. Даний варіант і більш справедливий, і більш вигідний для державної «казни», так як невикладені власником суми не пропадають для нього зовсім, а лише будуть виплачені пізніше. Для цього є і економічні підстави: після проведення меліорації ділянка повинна давати більше доходу, ніж раніше. Згаданий варіант регулювання має важливе дисциплінуюче значення. Він створює перепони щодо проведення недостатньо продуманих меліоративних робіт, у ході яких ні суспільство, ні власник землі користі не отримують;

3) часткову компенсацію власнику землі з коштів державного бюджету за зниження доходу, яке виникло внаслідок тимчасової консервації земель, порушених не з вини власника землі. У даному випадку складається ситуація, подібна до тимчасового вилучення сільськогосподарських земель для гірничодобувних підприємств. Різниця лише в тому, що тимчасове вилучення здійснюється легально, так що наслідки виявляються передбаченими, тоді як випадок, що розглядається, відноситься до непередбачуваних порушень. Наприклад, якщо поверхня поля осідає під дією гірничих виробок, то дане поле необхідно переводити в розряд тимчасово непридатних угідь. На відповідне гірничодобувне підприємство лягає обов'язок привести поле в належний стан, хоча площа цього поля ніколи підприємству не відводилась і не повинна була відводитись.

Можливі й інші випадки консервації землі: у випадку її хімічного забруднення сполуками промислового виробництва, зупинення проведення на ній меліоративних робіт, непередбаченого підтоплення чи засолення тощо. Однак в обох останніх випадках необхідна допомога постраждалому господареві не за рахунок державного бюджету, а за рахунок державного страхування.

3. Правове забезпечення захисту ґрунтів.

Здійснювана в Україні земельна реформа виявила недостатню врегульованість питань охорони як земельного фонду країни в цілому, так і окремих категорій та видів земель. Як показує світовий досвід, земельна реформа є складним і багатогранним комплексом заходів, спрямованих на реалізацію основних цілей:

- здійснення переходу від монополії до різних форм власності на землю;
- забезпечення соціально-справедливого та економічно обґрунтованого перерозподілу земель і створення рівних умов для всіх форм господарювання на землі;
- створення економічного та юридичного механізмів регулювання земельних відносин, що складаються як у процесі, так і в результаті їх реформування з метою забезпечення раціонального використання й охорони земель;
- зупинення процесів деградації землі та інших пов'язаних із нею природних ресурсів, їх відновлення й розширене відтворення.

Основа юридичної демонополізації земельної власності в Україні закладена Законом України від 30 січня 1992 р. «Про форми власності на землю». Ним поряд із державною запроваджено колективну і приватну власність па землю. Всі вони оголошені рівноправними. У зв'язку з цим землекористувачів, які мають різні форми власності на землю, потрібно зобов'язати проводити комплекс заходів щодо збереження та відтворення земельного фонду країни. Діюче законодавство зобов'язує власника землі використовувати землю за призначенням відповідно до умов її надання. Проте Закон не встановлює обмежень у напрямі цієї діяльності, тому вона може бути різноманітною, але лише у межах сільськогосподарського виробництва. При цьому господарювання на землі має вестися найефективніше і найраціональніше згідно із затвердженим проектом внутрішньогосподарського землевпорядкування. Йдеться про заходи, які підвищують родючість землі і в основі яких лежать ґрунтовідновні технології виробництва, що позитивно впливають на екологічний стан території землекористування. Розумне, науково

обґрунтоване використання землі повинне сприяти відновленню все нових і нових якісних показників ґрунтів і як результат - підвищенню родючості землі та зростанню врожайності сільськогосподарських культур.

Нові законодавчі акти суттєво розширюють коло людей, які бажають реалізувати своє конституційне право власності на землю. Рівень освіти, професійні знання можуть бути різними, тому світосприймання і реалізація законодавчих положень про збереження й відтворення ресурсного потенціалу ґрунтів земельного фонду України також різні. З іншого боку, із земельного кодексу випливає, що землі, які знаходяться у колективній власності, мають водночас двох власників: сільськогосподарське підприємство як юридичну особу та громадян - членів цього підприємства. Така ситуація суперечить природі й загально визнаним принципам права власності, згідно з якими це право може належати лише одному суб'єктові. Дана обставина породжує нечітку відповідальність за зміну якісних показників родючості ґрунту і реалізацію програми захисту агроценозу від деградації. Практика свідчить, що у країнах із вільною ринковою економікою структура інститутів земельної власності збігається із загальноцивілістичною структурою власності. Вона передбачає їх поділ на два основних інститути: публічну власність на землю і приватну, що в Україні конституційно закріплено, а саме - публічна власність, яка охоплює державну і комунальну, та приватна, що охоплює приватну власність фізичних і юридичних осіб.

В умовах перехідного періоду економіки в Україні землю та ґрунти здебільшого розглядають як джерело і засіб одержання максимального (особливо за орендних відносин) прибутку. З одного боку, це наслідок нерозуміння необхідності, збереження та охорони ґрунтів, а з іншого - недостатність знань для самостійної розробки й здійснення планів оптимізації родючості ґрунтів і захисту їх від водної й вітрової ерозій та інших видів деградаційних процесів. Важко уявити собі, щоб в умовах, коли держава не впливає на спосіб використання земель, які знаходяться у державній, колективній і приватній власності, орендарі дбали про підвищення родючості землі. Перед ними стоїть завдання якнайшвидше окупити витрати. Якщо

врахувати ту обставину, що в Україні майже повністю ліквідовано систему контролю за раціональним, екологічно безпечним та економічно ефективним використанням і відновленням земельного фонду, споживацький підхід власників та орендарів до землі може стати фатальним щодо наслідків екологічних ускладнень у біосфері.

Отже, держава повинна мати і постійно здійснювати всебічну науково обґрунтовану земельну політику, яка б спрямовувала землекористувачів незалежно від форм власності на збереження та примноження родючості ґрунтів.

ТЕМА 9. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА.

ПЛАН

1. Загальна характеристика відповідальності за порушення земельного законодавства.

2. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності.

3. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення.

1. Загальна характеристика відповідальності за порушення земельного законодавства.

Відповідальність за порушення земельного законодавства - важлива складова правового забезпечення раціонального використання та охорони земель. Вона здійснюється у межах правовідносин між суб'єктом, який порушив приписи земельно-правової норми, з одного боку, і державою в особі її органів - з другого. Юридична відповідальність спрямована на стимулювання додержання земельно-правових норм, відновлення порушених земельних прав, а також запобігання вчиненню земельних правопорушень.

Юридичний зміст відповідальності полягає в безумовному обов'язку правопорушника зазнавати несприятливих наслідків особистого, майнового чи організаційного характеру. Вид і міра цих наслідків передбачені відповідними санкціями правових норм.

Відповідальність за порушення земельного законодавства завжди пов'язана з негативними правовими наслідками як результатом неправомірних дій винної особи. У тих випадках, коли, наприклад, при вилученні (викупі) земельних ділянок для державних або суспільних потреб власникам земельних ділянок або землекористувачам завдаються збитки, питання про відповідальність не виникає. Тут мають місце гарантії захисту порушених прав суб'єктів правомірними діями уповноважених державних органів.

Неправомірна поведінка можлива як з боку самих носіїв земельних прав, так і з боку сторонніх осіб. У зв'язку з цим серед негативних правових

наслідків самостійне місце посідає примусове припинення земельних прав суб'єктів (право власності на земельну ділянку і право землекористування), яке іноді називають земельно-правовою відповідальністю. Крім того, до винних осіб, які вчинили земельне правопорушення, можуть бути застосовані заходи адміністративного, дисциплінарного чи кримінального впливу, а за наявності заподіяної шкоди - її відшкодування.

Відповідальність за порушення земельного законодавства виконує низку важливих функцій. По-перше, вона виступає як засіб забезпечення виконання вимог земельного законодавства.

По-друге, відповідальність у зазначеній сфері є важливим елементом механізму гарантій земельних прав суб'єктів.

По-третє, норми цього інституту стимулюють додержання приписів земельного законодавства.

По-четверте, в умовах переходу економіки країни до ринкових відносин зростає роль компенсаційної функції юридичної відповідальності.

У сучасних умовах земельних перетворень важливого значення набувають охоронна та виховна функції відповідальності за земельні правопорушення. Вони є засобом охорони та забезпечення встановленого в державі земельного правопорядку.

Нарешті, у деяких випадках юридична відповідальність за порушення земельного законодавства виконує каральну функцію, коли вона є наслідком вчинення кримінальних чи адміністративних правопорушень.

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства залежно від застосовуваних санкцій поділяється на адміністративну, кримінальну, цивільно-правову та дисциплінарну.

У правовій літературі іноді обґрунтовується необхідність виділення, поряд із традиційними видами відповідальності, ще й спеціальної відповідальності за порушення земельного законодавства. Спеціальною вважається відповідальність, яку становлять заходи правового впливу на порушників земельного законодавства, передбачені Земельним кодексом України та законодавством, що його доповнює. Так, до спеціальної

земельно-правової відповідальності у зазначеній сфері пропонують віднести примусове припинення права користування земельною ділянкою, обов'язок знести власником земельної ділянки чи землекористувачем самовільно зведений об'єкт чи повернути самовільно зайняту земельну ділянку та ін. Така точка зору дискусійна. Заходи впливу на правопорушників, які самовільно зайняли земельну ділянку чи вчинили інше порушення, дійсно передбачені чинним земельним законодавством. Але за своєю сутністю вони є специфічними санкціями, які в адміністративному порядку застосовуються судовими та іншими органами до правопорушників. Ці санкції можуть стосуватися як носіїв земельних прав, так і інших осіб — правопорушників. Введення в обіг поряд з традиційними видами відповідальності, інших її видів навряд чи доцільне.

Відповідальність за порушення земельного законодавства є міжгалузевим інститутом. Вона реалізується з використанням різних за характером заходів впливу на правопорушників. Специфіка їх застосування у кожному випадку залежить від характеру правопорушення та конкретних обставин.

2. Земельне правопорушення як підстава юридичної відповідальності.

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 (дії чи бездіяльності). В ній мають бути наявні всі елементи складу правопорушення.

Наявність фактичної підстави юридичної відповідальності, тобто самого правопорушення, зумовлює формування правовідносин відповідальності. Але

виникнення цих відносин пов'язане з необхідністю того, щоб модель конкретного правопорушення була передбачена у правовій нормі.

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, а й міститься юридична кваліфікація її діяння та мотивоване юридичне рішення. Цей акт конкретизує загальні приписи охоронюваної норми права та визначає вид і міру юридичної відповідальності.

Отже, необхідною підставою для застосування заходів примусового впливу та притягнення особи до юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства є вчинення нею земельного правопорушення.

Земельне правопорушення - це суспільне шкідлива дія чи бездіяльність, що суперечить нормам земельного права, за вчинення якої винна, особа несе юридичну відповідальність.

Земельні правопорушення як негативні соціальні явища характеризуються такими загальними рисами. Вони завжди соціально шкідливі, оскільки спричинюють чи можуть спричинити шкоду суспільним земельним відносинам. Ця шкода залежно від наслідків протиправного діяння та його соціальної оцінки може бути різною (значною і незначною, матеріальною і моральною та ін.), але вона завжди стосується земельних прав та законних інтересів суб'єктів.

Юридична ознака земельного правопорушення полягає в його протиправності. Воно суперечить правовим приписам щодо раціонального використання та охорони земельних ресурсів, перешкоджає реалізації земельної реформи, здійсненню прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів, порушує встановлений державою порядок управління землями України як її національним багатством.

Об'єктивна характеристика земельного правопорушення полягає в тому, що воно завжди виступає як конкретне діяння особи. Таке діяння суб'єкта, з

юридичної точки зору, може бути виражене: 1) у невиконанні ним своїх обов'язків, які закріплені земельним законодавством чи впливають, наприклад, з договору оренди земельної ділянки; 2) в недодержанні заборон, встановлених земельно-правовими нормами (наприклад, ч. 3 ст. 125 ЗК забороняє приступати до використання земельної ділянки до встановлення її меж у натурі (на місцевості), одержання документа, що посвідчує право на неї, та його державної реєстрації); 3) у зловживанні суб'єкта своїми земельними правами та створенні перешкод у реалізації своїх прав іншими суб'єктами (наприклад, правомочностей власника земельної ділянки щодо володіння, користування та розпорядження нею) і т. ін.

Земельні правопорушення, за вчинення яких настає юридична відповідальність, характеризуються такими специфічними ознаками.

По-перше, земельні правопорушення завжди пов'язані з землею (наприклад, розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель).

По-друге, такий зв'язок може виявлятися у різних формах. Йдеться, скажімо, про використання земель не за їх цільовим призначенням, псування та забруднення сільськогосподарських та інших земель, несвочасне повернення тимчасово займаних земель та ін.

По-третє, до земельних правопорушень можна віднести лише ті, зв'язок з землею яких є безпосереднім.

До складу земельного правопорушення входять чотири основні елементи: об'єкт, об'єктивна сторона, суб'єкт і суб'єктивна сторона правопорушення. Вони, у свою чергу, характеризуються складним змістом.

Загальним об'єктом земельного правопорушення виступають суспільні земельні відносини, що регулюються та охороняються правом. Безпосереднім об'єктом цього правопорушення є суспільні відносини у сфері використання та охорони земель, а також земельні права та законні інтереси власників земельних ділянок та землекористувачів, інших суб'єктів земельних правовідносин.

Об'єктивну сторону земельного правопорушення становлять конкретні

діяння правопорушника, який посягає на земельні інтереси учасників земельних відносин.

Земельне правопорушення може бути вчинене як шляхом активних дій (наприклад, зайняття земельної ділянки), так і в результаті бездіяльності суб'єкта (наприклад, невиконання заходів щодо охорони земель). Водночас земельні правопорушення можуть виступати як результат неправомірної дії та бездіяльності.

Самостійним елементом земельного правопорушення є суб'єкт, тобто особа, яка його вчинила і повинна за це нести відповідальність. Порухниками земельного законодавства можуть бути як фізичні, так і юридичні особи.

Суб'єктивна сторона земельного правопорушення характеризується обов'язковою наявністю вини, тобто психічним ставленням суб'єкта до вчиненого ним протиправного діяння та його шкідливих наслідків.

Перелік видів порушень земельного законодавства закріплений у ст. 211 ЗК України. Він включає: укладення угод з порушенням земельного законодавства; самовільне зайняття земельних ділянок; псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами; розміщення, проектування, будівництво, введення дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель; невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням: порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням; знищення межових знаків; приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок; не проведення рекультивациі 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.

Наведений перелік видів правопорушень не є вичерпним. У зв'язку з цим ч. 2 ст. 211 ЗК України передбачено, що законом може бути встановлено відповідальність і за інші порушення земельного законодавства.

До переліку видів порушень земельного законодавства включено різні за характером і змістом порушення. Сутність деяких з них визначена в спеціальних законах. Так, відповідно до Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 р. забрудненням земель вважається накопичення в ґрунтових водах внаслідок антропогенного впливу пестицидів і агрохімікатів, важких металів, радіонуклідів та інших речовин, вміст яких перевищує природний фон що призводить до їх кількісних або якісних змін, а знищення межових знаків являє собою дії громадян, які призвели до втрати в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки, внаслідок чого виникає потреба у проведенні додаткових геодезичних робіт з їх відновлення та ін.

Самостійне місце серед порушень земельного законодавства посідає укладення угод щодо земельних ділянок з порушенням земельного законодавства.

Раніше чинне законодавство відносило укладення угод щодо земельних ділянок, самовільне зайняття земельних ділянок та деякі інші земельні правопорушення до суспільно небезпечних правопорушень, тобто злочинів. В сучасних умовах, враховуючи тенденцію до декриміналізації окремих складів злочинів щодо землі, деякі з них віднесено до адміністративних проступків (наприклад, самовільне зайняття земельних ділянок), а окремі, на думку законодавця, втратили суспільну небезпеку для держави та суспільства. До останніх належать угоди про придбання або відчуження земельних ділянок, яке здійснюється з порушенням земельного законодавства.

Особливості суб'єктивних і об'єктивних ознак порушень земельного законодавства та їх юридичних характеристик дають можливість класифікувати їх за різними підставами.

Так, усі земельні правопорушення залежно від конкретного виду об'єктів прийнято умовно поділяти на дві групи: власне земельні правопорушення та

земельні правопорушення екологічної спрямованості.

Правопорушення першої групи порушують вимоги раціонального використання та охорони земель, законних прав та інтересів власників земельних ділянок і землекористувачів, у тому числі й орендарів. До них відносять невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням; самовільне зайняття земельних ділянок; знищення межових знаків; ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них та деякі інші.

Серед цих правопорушень можна виділити земельні правопорушення майнового характеру (наприклад, самовільне зайняття земельних ділянок) та земельні правопорушення у сфері управління (наприклад, приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок).

До земельних правопорушень екологічної спрямованості належать ті порушення земельного законодавства, вчинення яких пов'язане з заподіянням шкоди землі. Вони є водночас і екологічними правопорушеннями, їх об'єктом виступає земля як невід'ємний елемент екосистеми. Це такі земельні правопорушення: псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами; невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту та ін.

Наведена класифікація порушень земельного законодавства певною мірою є умовною, оскільки деякі правопорушення не тільки характеризуються екологічним забарвленням, а й належать до правопорушень майнового характеру.

Поділ порушень земельного законодавства можливий і за іншими ознаками. Так, з урахуванням ступеня суспільної шкоди серед земельних правопорушень можна розрізняти злочини і проступки. До злочинів у галузі земельного правопорядку відносять суспільно небезпечні діяння, за вчинення яких передбачено кримінальну відповідальність. Серед них: забруднення або псування земель (ст.239 Кримінального кодексу): безгосподарське

використання земель (ст.254 Кримінального кодексу); порушення правил екологічної безпеки (ст.236 Кримінального кодексу) та деякі інші.

Усі інші неправомірні дії (крім злочинів), які порушують земельний правопорядок, належать до проступків, які у свою чергу за галузевою належністю поділяються на дисциплінарні, адміністративні та цивільно-правові.

Земельні правопорушення можуть бути класифіковані за суб'єктами - вчинені деліктоздатною фізичною особою і вчинені юридичною особою. Якщо взяти до уваги суб'єктивну сторону земельних правопорушень, то можна розрізнити умисне і необережне діяння порушника. За формою зовнішнього виразу земельні правопорушення можуть виступати як протиправні дії і протиправна бездіяльність. Можливий і інший поділ земельних правопорушень. Він залежатиме від того, що буде покладено в основу класифікації.

3. Види юридичної відповідальності за земельні правопорушення.

Земельні правопорушення тягнуть за собою юридичну відповідальність винних суб'єктів. Згідно з ч. 1 ст. 211 ЗК України громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за вчинені земельні правопорушення. Можливість застосування до осіб, винних у вчиненні земельних правопорушень, дисциплінарної відповідальності зазначеною статтею прямо не передбачена. Але з цього не випливає, що притягнення порушників земельного законодавства до такої відповідальності взагалі виключається.

В основу класифікації юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства покладено характер санкцій, які застосовуються за вчинення конкретного-правопорушення. Відповідно до цього критерію відповідальність у зазначеній сфері поділяється на: кримінальну, адміністративну, цивільно-правову та дисциплінарну. Санкції за земельні правопорушення і порядок їх застосування стосовно кожного з названих вище видів юридичної відповідальності характеризується своєю специфікою.

Певні особливості властиві цивільно-правовій відповідальності.

Серед порушень земельного законодавства, які зумовлюють настання цивільно-правової відповідальності, самостійну групу становлять угоди щодо земельних ділянок, які укладені із порушенням встановленого законом порядку, тобто не відповідають вимогам закону. Стаття 210 ЗК України передбачає, що такі угоди (купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок) визнаються недійсними за рішенням суду. Ця норма наводить вичерпний перелік таких цивільно-правових угод. Разом з тим, до угод щодо земельних ділянок, які можуть бути визнані недійсними, належать і деякі інші угоди. Так, згідно з Законом України «Про оренду землі» (ст. 14) за відсутності в договорі оренди однієї з істотних умов, передбачених цим Законом, а також при порушенні інших його вимог договір оренди земельної ділянки визнається недійсним відповідно до законів України.

Загальні підстави і правові наслідки визнання угод щодо земельних ділянок недійсними встановлені цивільним законодавством, зокрема §2 глави 16 розділу IV нового ЦК України. Так, угоди (правочини), що не відповідають вимогам закону, не породжують виникнення у сторін прав та обов'язків, будь-яких бажаних результатів, незалежно від волі цих сторін. Правові наслідки укладення таких угод (правочинів) при визнанні їх недійсними за рішенням суду зводяться до двосторонньої реституції (поновлення сторін у попередньому стані).

Слід зазначити, що серед угод щодо земельних ділянок слід виділяти ті, які укладаються стосовно земельних ділянок, що не включені до ринкового обігу і взагалі не можуть виступати предметом угод. Йдеться, зокрема, про земельні ділянки, які перебувають у державній власності і не можуть передаватися у комунальну чи приватну власність (землі атомної енергетики та космічної системи, земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи тощо) (ст. 84 ЗК).

До угод, укладених з порушенням земельного законодавства, слід віднести і ті з них, що стосуються відчуження земельних ділянок суб'єктами,

які не мають на це права (наприклад, землекористувачами). Такі угоди порушують права власників земельних ділянок. У даному разі мають застосовуватися правила ст. 228 нового ЦК України, яка покликана виконувати функції ст. 49 нині чинного Цивільного кодексу. Згідно зі ст. 228 «Правові наслідки вчинення правочину, який порушує публічний порядок» ЦК України правочин вважається таким, що порушує публічний порядок, якщо він був спрямований на порушення конституційних прав і свобод людини і громадянина, знищення, пошкодження майна фізичної або юридичної особи, держави. Автономної Республіки Крим, територіальної громади, незаконне заволодіння ним. Правочин, що порушує публічний порядок, є нікчемним. Як бачимо, недійсність цього правочину безпосередньо встановлює закон. Судове рішення щодо такого правочину може лише констатувати його недійсність.

Чинне законодавство покладає обов'язок на підприємства, установи, організації і громадян відшкодувати збитки, завдані ними внаслідок порушення земельного законодавства, у порядку і розмірах, визначених законодавством. Винні особи несуть цивільно-правову відповідальність незалежно від їх притягнення до кримінальної або адміністративної відповідальності за порушення земельного законодавства у випадках, встановлених законом. Крім того, відшкодування заподіяних збитків ст. 152 ЗК України розглядає як один із способів захисту прав на земельні ділянки.

Підстави та порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам визначені правовими приписами глави 24 ЗК України. Збитками, що завдані названим суб'єктам, слід вважати наявні, дійсні прямі збитки, до складу яких включаються: вартість будинків і споруд, плодючих, декоративних, лісових, деревно-чагарникових та інших багаторічних насаджень, вартість зрошувальних чи осушувальних систем, конкретні витрати на поліпшення якісного стану земель чи ґрунтів тощо. Відшкодуванню підлягають і неодержані доходи у всіх випадках, коли вони обґрунтовані.

За наявності підстав відшкодування збитків, закріплених ст. 156 ЗК України (погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;

приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан; неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки), якщо вони є результатом порушення земельного законодавства, відшкодуванню підлягають збитки, що включають не лише суму коштів на відшкодування пошкодження, погіршення самих земель або ґрунтів, а й витрати на відшкодування негативних наслідків, які спричинили винні особи внаслідок вчинення неправомірних дій, що унеможливають подальше цільове використання відповідних земельних ділянок.

Застосування цивільно-правової відповідальності за земельні правопорушення характеризується тим, що, крім збитків, які виражаються у грошовій формі, в результаті неправомірних дій можливе завдання екологічної шкоди. Сутність останньої зводиться головним чином до певного погіршення якісного стану довкілля. Така шкода може бути спричинена забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства. У цьому разі для визначення розмірів такої шкоди застосовується спеціальна методика, затверджена наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 27 жовтня 1997 р. Вона встановлює порядок визначення розмірів відшкодування збитків, заподіяних державі юридичними і фізичними особами в процесі їх діяльності у зв'язку із забрудненням земель хімічними та іншими речовинами, їх засміченням промисловими, побутовими та іншими відходами. Згідно із зазначеною методикою (п. 3.1.) землі вважаються забрудненими, якщо в їх складі виявлено кількісні чи якісні зміни, що відбулися у результаті господарської діяльності чи інших антропогенних навантажень. При цьому зміни можуть бути зумовлені не тільки появою в зоні аерації нових речовин, яких раніше не було, а й збільшенням вмісту речовин, що характерні для складу незабрудненого ґрунту або порівняно з даними агрохімічного паспорта для земель сільськогосподарського призначення.

Важливою особливістю застосування цивільно-правової відповідальності виступає закріплення законом гарантій прав осіб, яким завдана шкода в

результаті порушення земельного законодавства. Такі особи мають право на відшкодування неодержаних доходів за час, необхідний для відновлення земельних ділянок до стану, придатного для використання за цільовим призначенням.

Правовою основою цивільно-правової відповідальності у галузі земельних відносин є вимоги ЗК України (статті 156, 157 і 211), статті інших законів, а також норми спеціальних нормативних актів. Але Кодекс і зазначені закони безпосередньо не визначають засобів цивільно-правової відповідальності за порушення земельного законодавства. Вони містять лише посилання на спеціальні нормативно-правові акти. З урахуванням того, що загальні принципи цивільно-правової відповідальності закріплені земельним законодавством щодо відносин з використання та охорони земель, норми цивільного законодавства застосовуються субсидіарно, якщо ці відносини не регулюються спеціальним законодавством.

В умовах розвитку ринкових відносин та включення певної частини земельних ресурсів до цивільно-правового обігу важливого значення набуває договірна цивільно-правова відповідальність за порушення земельного законодавства, які випливають з договірних відносин. Таку відповідальність виділяють з урахуванням підстав виникнення прав та обов'язків, за порушення яких її встановлено. Вона може наставати у сфері земельних відносин не тільки у формі відшкодування збитків, а й позбавлення, наприклад, суб'єктивного земельного права за невиконання або неналежне виконання конкретного зобов'язання, що виникло з договору. Йдеться, зокрема, про договори відчуження земельних ділянок, договори оренди землі та ін. Так, Законом України «Про оренду землі» (ст. 31) встановлено відповідальність за невиконання зобов'язань за договором оренди землі та порушення земельного законодавства.

Із засобами цивільно-правової відповідальності за земельні правопорушення пов'язані засоби адміністративної відповідальності. Ця відповідальність має самостійний характер.

Визначення складу земельних правопорушень і порядок притягнення до

адміністративної відповідальності за їх вчинення встановлюється Кодексом України про адміністративні правопорушення (КпАП). Адміністративна відповідальність пов'язана із застосуванням уповноваженими органами і посадовими особами адміністративних стягнень до суб'єктів, винних у вчиненні адміністративного проступку в галузі земельних відносин. Вона є оперативним засобом впливу на правопорушників і застосовується в адміністративному, іноді - в судовому порядку.

Така відповідальність покладається на винних осіб лише за ті проступки, які не є суспільно небезпечними і передбачені чинним адміністративним законодавством. Адміністративні заходи впливу на правопорушників стимулюють додержання ними вимог і правил, закріплених земельним законодавством.

Найпоширенішим адміністративним стягненням за вчинені земельні правопорушення є штраф. Правовою підставою притягнення до адміністративної відповідальності є норми земельного і спеціального адміністративного законодавства.

Земельні правопорушення, за вчинення яких передбачена адміністративна відповідальність, з урахуванням суб'єктного складу поділяють на три групи - вчинені посадовими особами, посадовими особами і громадянами, тільки громадянами. Так, відповідно до ст. 532 КпАП тільки посадові особи притягуються до адміністративної відповідальності за перекручення даних державного земельного кадастру і приховування інформації про наявність земель запасу або резервного фонду.

Псування і забруднення сільськогосподарських та інших земель (ст. 52 КпАП), порушення правил використання земель (ст. 53 КпАП), самовільне зайняття земельної ділянки (ст. 531 КпАП), несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель або неприведення їх у стан, придатний для використання за призначенням (ст. 54 КпАП), самовільне відхилення від проектів внутрішньогосподарського землеустрою (ст. 55 КпАП) - це самостійні земельні правопорушення, при вчиненні яких до адміністративної відповідальності притягуються як громадяни, так і посадові особи. Нарешті, знищення

громадянами межових знаків землекористувань (ст. 56 КпАП) тягне за собою накладення штрафу лише на громадян.

За порушення земельного законодавства можлива і кримінальна відповідальність. Вона передбачена ст. 239 КК України за забруднення або псування земель та ст. 254 цього кодексу за безгосподарське використання земель. Ця відповідальність застосовується тільки судами за вчинення суспільно небезпечних земельних правопорушень, тобто злочинів. Міри покарання за їх вчинення визначаються КК України.

Порушення одних і тих самих правил використання та охорони земель або вчинення аналогічних протиправних дій тягнуть за собою з урахуванням усіх фактичних обставин в одних випадках кримінальну, в інших - адміністративну відповідальність.

У тих випадках, коли за порушення земельного законодавства не настає ні кримінальна, ні адміністративна відповідальність, можливе настання дисциплінарної відповідальності, яка являє собою застосування до осіб, які перебувають у трудових відносинах з підприємством, установою чи організацією, винних у вчиненні дисциплінарних проступків земельно-правового характеру, заходів особистого впливу у вигляді накладення дисциплінарних стягнень.

Зазначена відповідальність застосовується на підставі загальних норм трудового законодавства за вчинені дисциплінарні проступки земельно-правового характеру. Вона настає за порушення особами трудових обов'язків, які стосуються земельних інтересів. Об'єктом дисциплінарних проступків у галузі земельного права є земельний правопорядок. Суб'єктами такої відповідальності виступають лише ті працівники та посадові особи підприємств, установ та організацій, до чийх трудових обов'язків входить додержання вимог земельно-правових норм.

Якщо внаслідок порушення норм земельного законодавства особами, винними в невиконанні трудових обов'язків, буде заподіяно матеріальну шкоду земельним ресурсам, настає їх матеріальна відповідальність. Вона полягає в покладенні на працівників і посадових осіб підприємств, які перебувають у

трудоу відносинах з цими підприємствами і вчинили порушення земельного законодавства, внаслідок якого підприємству заподіяно матеріальну шкоду або порушені його матеріальні інтереси, обов'язку відшкодувати цю шкоду чи компенсувати заподіяні збитки у встановленому порядку.

ТЕМА 10. ЕКОНОМІЧНЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ

ПРАВОВІДНОСИН.

ПЛАН

1. Плата за землю як засіб правового стимулювання розвитку земельних правовідносин.

2. Правові форми плати за землю.

3. Співвідношення орендної плати за землю і земельної ренти.

4. Особливості обчислення плати за різні категорії земель.

5. Обчислення і строки сплати земельного податку.

6. Пільги щодо плати за землю.

1. Плата за землю як засіб правового стимулювання розвитку земельних правовідносин.

Розміри та порядок плати за використання земельних ресурсів, а також напрями використання коштів, що надійшли від плати за землю, відповідальність платників та контроль за правильністю обчислення і справляння земельного податку визначаються Законом України «Про плату за землю» від 19 вересня 1996 р. із врахуванням змін і доповнень, а також Земельним кодексом України.

Використання землі в Україні є платним. Плата за землю справляється у вигляді земельного податку або орендної плати, що визначаються залежно від грошової оцінки земель. Розміри податку за земельні ділянки, грошову оцінку яких не встановлено, визначаються відповідно до її встановлення в порядку, визначеному Земельним кодексом

Власники землі та землекористувачі, крім орендарів, сплачують земельний податок. За земельні ділянки, надані в оренду, справляється орендна плата.

Плата за землю запроваджується з метою формування джерела коштів для фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів, відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості,

ведення земельного кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель, проведення земельної реформи та розвитку інфраструктури населених пунктів

Розмір земельного податку не залежить від результатів господарської діяльності власників землі та землекористувачів. Ставки земельного податку, порядок обчислення і сплати його не можуть встановлюватись або змінюватись іншими законодавчими актами, крім згаданого вище закону.

Зміни і доповнення до згаданого закону вносяться не пізніше ніж за три місяці до початку нового бюджетного року і набувають чинності з початку нового бюджетного року.

Закон України «Про плату за землю» в ст. 1 дає визначення окремим термінам, які вживаються в ході висвітлення даної теми, зокрема:

- грошова оцінка - капіталізований рентний дохід із земельної ділянки;
- податок - обов'язковий платіж, що справляється з юридичних і фізичних осіб за користування земельними ділянками;
- ставка податку - законодавчо визначений річний розмір плати за одиницю площі оподаткованої земельної ділянки;
- оренда - засноване на договорі строкове платне володіння, користування земельною ділянкою;
- землі сільськогосподарського призначення - землі, надані дня потреб сільського господарства або придатні для цих цілей.

Кошти від земельного податку, що централізуються, спрямовуються на розробку і виконання державних програм щодо раціонального використання земель, підвищення родючості ґрунтів, на відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних із господарюванням на землях гіршої якості, охорону земельних ресурсів у комплексі з іншими природоохоронними заходами, розвиток загальнодержавної та регіональної інфраструктури, ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель, а також проведення земельної реформи.

За нецільове використання коштів, що надходять від земельного податку у відповідний бюджет, фінансовими органами нараховується штраф у розмірі 100 відсотків використаних сум, які надходять до Державного бюджету

України на зазначені вище цілі.

2. Правові форми плати за землю.

Використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка.

Плата за землю справляється у трьох правових формах:

- плати за придбання земельних ділянок;
- плати за використання землі у вигляді земельного податку;
- плати за використання землі у вигляді орендної плати.

Плата за придбання земельних ділянок встановлюється у договорі купівлі-продажу за згодою сторін.

Продаж земельних ділянок, що перебувають у державній та комунальній власності, здійснюється за їх вартістю, визначеною на підставі експертної грошової оцінки.

У разі продажу земельних ділянок на конкурсних засадах їх вартість, встановлена на підставі експертної грошової оцінки, є стартовою ціною.

Земельний податок - це обов'язковий платіж, що справляється з власників землі та землекористувачів, крім орендарів, за використання земельних ділянок. Відповідно до Закону України «Про плату за землю» земельний податок встановлюється окремо за землі сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення. Ставки земельного податку встановлюються Верховною Радою України. Його розмір не залежить від результатів господарської діяльності власників землі, землекористувачів і встановлюється у вигляді платежів за одиницю земельної площі з розрахунку на рік. Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру.

Власники землі та землекористувачі сплачують земельний податок з дня виникнення права власності або користування земельною ділянкою. У разі припинення цих прав земельний податок сплачується за фактичний період перебування землі у власності або користуванні у поточному році. На окремі земельні ділянки, визначені згаданим законом, встановлюються пільги щодо

розмірів і звільнення від земельного податку.

Відповідно до Закону України «Про фіксований сільськогосподарський податок» з 1 січня 1999 р. у системі оподаткування сільськогосподарських товаровиробників земельний податок є складовою частиною фіксованого сільськогосподарського, який встановлюється у відсотках від грошової оцінки земельної ділянки, проведеної станом на 1 липня 1995 р. за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України у таких розмірах: для ріллі, сіножатей та пасовищ - 0,5; для багаторічних насаджень - 0,3.

Для платників податку, які здійснюють діяльність у гірських зонах та на поліських територіях, ставка фіксованого сільськогосподарського податку з 1 га сільськогосподарських угідь встановлена у розмірах: для ріллі, сіножатей та пасовищ - 0,3, для багаторічних насаджень - 0,1 відсотка грошової оцінки земельної ділянки.

Платники фіксованого сільськогосподарського податку не звільняються від сплати коштів на обов'язкове державне пенсійне страхування та обов'язкове соціальне страхування. Платники фіксованого сільськогосподарського податку мають право на вибір форми сплати фінансового сільськогосподарського податку в грошовій формі або у вигляді поставок сільськогосподарської продукції.

Нарахування земельного податку громадянам здійснюється державними податковими інспекціями, які видають платникові до 15 липня поточного року платіжне повідомлення про сплату податку.

За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у користуванні кількох юридичних осіб або громадян, земельний податок нараховується кожному з них пропорційно тій частині площі будівлі, що знаходиться в їх користуванні.

Власники землі та землекористувачі сплачують земельний податок з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою. У разі припинення права власності або права користування земельною ділянкою податок сплачується за фактичний період перебування землі у власності або користуванні у поточному році.

Земельний податок сплачується рівними частками власниками землі і землекористувачами - виробниками товарної сільськогосподарської продукції (і рибної) та громадянами до 15 серпня і 15 листопада, а всіма іншими платниками щоквартально до 15 числа наступного за звітним кварталом місяця.

Платники, яких своєчасно не було залучено до сплати земельного податку, сплачують податок не більш як за два попередні роки.

Перегляд неправильно нарахованого податку, стягнення або повернення його платнику допускаються не більш як за два попередні роки.

Кошти від плати за землю, що надходять на спеціальні бюджетні рахунки місцевих бюджетів, використовуються для таких цілей:

- фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів;
- ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель;
- створення земельного інноваційного фонду;
- відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості;
- економічного стимулювання власників землі і землекористувачів за поліпшення якості земель, підвищення родючості ґрунтів і продуктивності земель лісового фонду;
- надання пільгових кредитів, часткового погашення позичок та компенсації витрат доходів власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації земель, порушених не з їх вини;
- проведення земельної реформи, а також для земельно-господарського устрою, розробки містобудівної документації і розвитку інфраструктури населених пунктів.

Для централізованого виконання робіт, перерахованих вище, 30 відсотків коштів від земельного податку, що надійшли на спеціальні бюджетні рахунки місцевих бюджетів, централізуються на спеціальному бюджетному рахунку Державного комітету України по земельних ресурсах, 10 відсотків - на спеціальних бюджетних рахунках Автономної Республіки Крим і областей.

Орендна плата за земельну ділянку - це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою.

Розмір, форма і строки внесення орендної плати встановлюються за угодою сторін у договорі оренди. Внесення орендної плати на майбутній період оренди допускається на термін, не більший одного року.

У разі визнання договору оренди земельної ділянки недійсним одержана орендодавцем орендна плата за фактичний строк оренди землі не повертається.

Орендна плата може встановлюватись у таких формах:

- грошовій;
- відробітковій (надання послуг орендодавцю);
- натуральній (за визначеною кількістю чи частиною продукції, яка отримується з орендованої земельної ділянки).

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі.

Умови договору оренди про розмір орендної плати можуть переглядатись за згодою сторін.

3. Співвідношення орендної плати за землю і земельної ренти.

Власник землі може отримувати орендну плату у вигляді земельної ренти. Величина земельної ренти може збігатися з величиною орендної плати тоді, коли здається земельна ділянка, у яку не вкладалися кошти. Однак величини даних категорій можуть і не збігатися в тому випадку, коли до складу орендної плати, крім земельної ренти, входять і такі елементи, як відсоток на раніше вкладений у землю капітал, амортизація тощо.

У зв'язку з цим дослідження механізму утворення земельної ренти було і є актуальним на всіх етапах розвитку аграрних відносин. Підприємці, які орендують землю, щоб створити на ній сільськогосподарське підприємство, розраховують одержати від вкладених коштів середній прибуток, як і кожен інший підприємець. Якби цього не було, вони вкладали б свої кошти у будь-яке інше або промислове виробництво. Отже, підприємці в сільському господарстві погодяться платити ренту власникові землі в тому разі, коли земельна рента

становитиме надлишок порівняно із середньою нормою прибутку і коли він буде стабільним. Можливості його виникнення пов'язані з неоднаковою родючістю землі. Оскільки земля має різну родючість, а кількість середніх і кращих земель обмежена і їх не можна збільшити, ті, хто користується кращими землями, при затратах однакової кількості праці й коштів одержують різну кількість продукції й відповідно - додатковий дохід. Тобто причиною утворення земельної ренти на різних за родючістю землях є монополія на неї як об'єкт підприємницької діяльності.

Існує відмінність у формуванні ціни виробництва та орендної плати у промисловості й сільському господарстві, а відповідно - і в одержанні середнього прибутку. В промисловості ціна виробництва складається з витрат виробництва плюс середній прибуток і визначається середніми умовами, при яких створюється основна частина продукції, та попитом і пропозицією. На відміну від цього, у сільському господарстві, якби ціна виробництва визначалася середніми умовами, то гірші за родючістю ділянки землі не втягувалися у підприємницьку діяльність. Однак потреби суспільства у сільськогосподарських продуктах не задовольняються їх виробництвом тільки на більш родючих, кращих землях. У зв'язку з цим у сферу виробництва втягуються і гірші землі. Таке явище посилюється внаслідок зростання дефіциту земельних ділянок вигідного місця розташування. Обробіток цих ділянок можливий за умови, що вкладання коштів у гірші землі забезпечить одержання середнього прибутку. Це можливе лише тоді, коли суспільна ціна сільськогосподарської продукції визначатиметься умовами її створення на гірших за родючістю і місцем розташування земельних ділянках. У той же час індивідуальна ціна виробництва продукції на середніх, кращих за родючістю і місцем розташування ділянках землі повинна бути нижчою від загальної ціни виробництва. Останнє матиме місце тому, що виробленої продукції при рівновеликих витратах капіталу та інших однакових умовах на середніх і кращих землях буде більше, ніж на гірших.

Різниця між суспільною ціною виробництва, яка визначається витратами виробництва на гірших ділянках землі та індивідуальною ціною на кращих і

середніх ділянках землі, є диференціальною земельною рентою. Джерело її - це праця, що прикладається на кращих і середніх за родючістю ділянках землі. На них в однакові проміжки часу працею створюється вартість більша, ніж на гірших ділянках землі. Вища родючість ґрунтів є тільки умовою утворення цього виду ренти і до її джерела ніякого відношення не має. В той же час для утворення диференціальної ренти необхідні такі умови:

- відміни у родючості окремих земельних ділянок;
- відміни в їх розташуванні стосовно місць збуту продукції;
- відміни в продуктивності додаткових вкладень коштів у землю.

Відповідно до цих умов розрізняють диференціальну ренту I, пов'язану з першою і другою умовами, й диференціальну ренту II, пов'язану з третьою умовою. На відміну від диференціальної ренти I привласнення диференціальної ренти II залежить від інтенсифікації виробництва, коли збільшуються обсяги виробництва продукції при незмінних або таких, що зменшуються, земельних угіддях на основі додаткових вкладень коштів.

Диференціальна рента I і диференціальна рента II мають різну динаміку. Якщо перша створювалась у результаті екстенсивного розвитку сільського господарства, то друга розвивалася за рахунок тенденції інтенсивного розвитку галузі й продуктивних сил сільського господарства. В сучасних умовах, які характеризуються механізацією і хімізацією виробництва, що зумовлює збільшення ділянок землі, придатних для застосування прогресивних технологій, у тенденції реалізується диференціальна рента II, яка базується на зростанні ефективності вкладених коштів і вилученні з обробітку гірших земель.

Вилучення ренти може здійснюватися за допомогою ціни, коли власником землі є держава, і за рахунок централізованого регулювання цін на сільськогосподарську продукцію вона намагається відшкодувати втрати сільськогосподарських підприємств, які працюють у різних природно-кліматичних умовах, забезпечити відповідну рентабельність і вилучити ренту. Але цей механізм - найменш ефективний, оскільки не враховує реальних витрат і не відображає всіх змін, які відбуваються в економіці країни. В умовах

ринкової економіки діє інший механізм, коли землекористувачі, що не мають власної землі і є орендарями, сплачують земельний податок, який визначається залежно від якості та місця розташування земельної ділянки, виходячи з кадастрової оцінки землі. Він включає й диференціальну ренту. При капіталізмі вона привласнюється власником землі.

В Україні Законом «Про плату за землю» встановлено, що розмір земельного податку не залежить від результатів господарської діяльності власників землі та землекористувачів і встановлюється у вигляді плати за одиницю земельної площі в розрахунку на рік. Диференціальну ренту II, яка є результатом додаткових вкладень капіталу та інтенсифікації виробництва, протягом усього строку орендного договору одержує орендар. По закінченні строку оренди землевласник враховує вищу родючість землі та її здатність давати більший дохід, тому він підвищує орендну плату при укладанні договору на новий строк. Для орендаря вигідно укласти договір про оренду на тривалий строк.

Серед великої різноманітності земельних ділянок трапляються такі, що мають унікальні або винятково сприятливі властивості. Це дає змогу сільськогосподарським підприємствам, розташованим на таких землях, одержувати рідкісні продукти. При цьому попит населення на цю продукцію перевищує пропозиції, внаслідок чого створюються умови для її реалізації за монопольно високими цінами, які перевищують вартість товару. Різниця між монопольною ціною та вартістю рідкісного продукту сільського господарства утворює надприбуток, тобто монополю ренти. Вона привласнюється землевласником. Джерело її існування - доходи тієї частини населення, яка купує на ринку ці дефіцитні продукти землеробства.

Плата за користування такими унікальними земельними ділянками має бути вищою, ніж за інші. Разом із тим власники землі, користуючись своєю монополією приватної власності на землю, надаючи підприємцям найгірші землі, вилучають орендну плату за користування ними. Але виплатити її орендарі можуть лише в тому разі, коли ціна сільськогосподарської продукції забезпечить їм надлишок над середнім прибутком. У цій орендній платі

розрізняють дві частини: одна - це відсоток на капітал, уже вкладений у землю й невідокремлюваний від неї (меліорація, будівлі тощо), і друга - існує завжди й відповідає передачі права користування землею.

4. Особливості обчислення плати за різні категорії земель.

Відповідно до вимог Закону України «Про плату за землю» земельний податок сплачується за землі сільськогосподарського призначення; землі населених пунктів, землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення; землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, землі лісового, водного фондів (за межами населених пунктів)

Плата за землі сільськогосподарського призначення визначається ст. 6 Закону України «Про плату за землю».

Ставки земельного податку з одного гектара сільськогосподарських угідь встановлюються у відсотках від їх грошової оцінки у таких розмірах:

- для ріллі, сіножатей та пасовищ - 0,1;
- для багаторічних насаджень - 0,03.

За сільськогосподарські угіддя, що надані у встановленому порядку і використовуються за цільовим призначенням, незалежно від того, до якої категорії земель вони віднесені, земельний податок справляється згідно з частиною першою ст. 6 Закону України «Про плату за землю».

Ставки земельного податку з земель населених пунктів, грошову оцінку яких встановлено, визначаються у розмірі одного відсотка (0,01) від їх грошової оцінки, за винятком земельних ділянок, зазначених у частинах 5-10 ст. 6 згаданого Закону України «Про плату за землю» (далі - Закон).

Якщо грошову оцінку земельних ділянок не встановлено, середні ставки земельного податку встановлюються у розмірах, зазначених у табл. 13.1.

У населених пунктах, віднесених Кабінетом Міністрів України до курортних, до ставок земельного податку, встановлених частиною 2 цієї ст. 6 Закону, застосовуються коефіцієнти:

- на південному узбережжі Автономної Республіки Крим - 3,0;

- на Чорноморському узбережжі Миколаївської, Одеської та Херсонської областей - 2,0;

- у гірських та передгірних районах Закарпатської, Львівської, Івано-Франківської та Чернівецької областей - 2,3, крім населених пунктів, які Законом України «Про статус гірських населених пунктів України» віднесені до категорії гірських;

- на узбережжі Азовського моря та інших курортних місцевостях - 1,5.

Ставки земельного податку на земельні ділянки (за винятком сільськогосподарських угідь) диференціюють та затверджують відповідні сільські, селищні, міські Ради, виходячи із середніх ставок податку, функціонального використання та місцезнаходження земельної ділянки, але не вище ніж у два рази від середніх ставок податку з урахуванням коефіцієнтів, встановлених частинами 2 і 3 ст. 6 Закону.

Податок на земельні ділянки, зайняті житловим фондом, кооперативними автостоянками для зберігання особистого транспорту громадян, гаражно-будівельними, дачно-будівельними кооперативами, індивідуальними гаражами і дачами громадян, а також за земельні ділянки, надані для потреб сільськогосподарського виробництва, водного та лісового господарства, які зайняті виробничими, культурно-побутовими та господарськими будівлями і спорудами, справляється у розмірі трьох відсотків суми земельного податку, обчисленого відповідно до частин 1 та 2 ст. 6 Закону.

Податок на земельні ділянки, надані для потреб лісового господарства, за винятком ділянок, зайнятих виробничими, культурно-побутовими, жилими будинками та господарськими будівлями і спорудами, справляється як складова плати за використання лісових ресурсів, що визначається лісовим законодавством.

Податок на земельні ділянки на територіях та об'єктах природоохоронного, оздоровчого та рекреаційного призначення, зайняті виробничими, культурно-побутовими, господарськими будівлями і спорудами, що не пов'язані з функціональним призначенням цих об'єктів, справляється у п'ятикратному розмірі відповідного земельного податку, встановленого

частинами 2 та 5 ст. 6 Закону.

- міжнародного значення - 7,5;
- загальнодержавного значення - 3,75;
- місцевого значення - 1,5.

Податок за частину площ земельних ділянок, наданих підприємствам, установам і організаціям (за винятком сільськогосподарських угідь), що перевищують норми відведення, справляються у п'ятикратному розмірі.

Податок за земельні ділянки, надані для Збройних Сил України та інших військових формувань, створених відповідно до законодавства України, залізниць, гірничодобувних підприємств, а також за водойми, надані для виробництва рибної продукції, справляється у розмірі 25 відсотків суми земельного податку, обчисленого відповідно до частин 1 та 2 ст. 6 Закону.

Податок на земельні ділянки, надані для підприємств промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення, за винятком земельних ділянок, зазначених у Законі, справляється з розрахунку 5 відсотків від грошової оцінки площі ріллі по області.

Податок за земельні ділянки, надані для залізничного транспорту, Збройних Сил України та інших військових формувань, створених відповідно до законодавства України, справляється у розмірі 0,02 відсотка від грошової оцінки одиниці площі ріллі по області, крім земель військових сільськогосподарських підприємств, з яких земельний податок справляється згідно із ст. 6 Закону.

У разі використання залізничним транспортом, Збройними Силами України та іншими військовими формуваннями, створеними відповідно до законодавства України, земель не за цільовим призначенням, податок справляється у розмірах, встановлених частиною першою цієї статті.

Податок за земельні ділянки, надані в тимчасове користування на землях природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, за винятком земель, зазначених у частині 2 ст. 6 Закону, справляється у розмірі 50 відсотків від грошової оцінки одиниці площі

ріллі по області.

Податок за земельні ділянки, надані на землях лісового фонду, за винятком земель, зазначених у частині 2 ст. 6 Закону та частині другій цієї статті, справляється як складова плати за використання лісових ресурсів, що визначається лісовим законодавством.

Податок за земельні ділянки, що входять до складу земель лісового фонду і зайняті виробничими, культурно-побутовими, жилими будинками та господарськими будівлями і спорудами, справляється у розмірі 0,3 відсотка від грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

Податок за земельні ділянки, надані на землях водного фонду, за винятком земельних ділянок, зазначених у частині 2 ст. 6 Закону, справляється у розмірі 0,3 відсотка від грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

5. Обчислення і строки сплати земельного податку.

Підставою для нарахування земельного податку є дані державного земельного кадастру. Юридичні особи самостійно обчислюють суму земельного податку в порядку, визначеному Законом України «Про плату за землю», за формою, встановленою Головною державною податковою інспекцією України, щороку за станом на 1 січня і до 1 лютого подають дані відповідній державній податковій інспекції.

По нововідведених земельних ділянках розрахунки розмірів податку подаються юридичними особами протягом місяця з дня виникнення права власності або користування земельною ділянкою.

Нарахування земельного податку громадянам проводиться державними податковими інспекціями, які видають платникам до 15 липня поточного року платіжне повідомлення про сплату податку.

За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у користуванні кількох юридичних осіб або громадян, земельний податок нараховується кожному з них пропорційно тій частині площі будівлі, що знаходиться в їх користуванні.

За земельну ділянку, на якій розташована будівля, що перебуває у

спільній власності кількох юридичних осіб або громадян, земельний податок нараховується кожному з них пропорційно їх частці у власності на будівлю.

Власники землі та землекористувачі сплачують земельний податок з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою.

У разі припинення права власності або права користування земельною ділянкою податок сплачується за фактичний період перебування землі у власності або користування у поточному році.

Облік платників (товаровиробників сільськогосподарської продукції та громадян) і нарахування земельного податку проводиться щорічно за станом на 1 травня, інших суб'єктів - платників податку за станом на 1 лютого.

Надміру сплачені суми податку підлягають поверненню платнику за його письмовою заявою або за його бажанням зараховуються до сплати податку за наступний рік. Платники, яких своєчасно не було залучено до сплати земельного податку, сплачують податок не більш як за два попередні роки.

Перегляд неправильно нарахованого податку, стягнення або повернення його платнику допускаються не більш як за два попередні роки.

Розмір, умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за угодою сторін у договорі оренди між орендодавцем (власником) і орендарем.

Платежі за землю зараховуються на спеціальні бюджетні рахунки бюджетів сільської, селищної, міської Ради, на території яких знаходяться земельні ділянки.

Кошти від плати за землю, що надходять на спеціальні бюджетні рахунки місцевих бюджетів, зазначених у ст. 20 Закону, використовуються виключно для таких цілей:

- фінансування заходів щодо раціонального використання та охорони земель, підвищення родючості ґрунтів;
- ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель;
- створення земельного інноваційного фонду;
- відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних з

господарюванням на землях гіршої якості;

- економічного стимулювання власників землі і землекористувачів за поліпшення якості земель, підвищення родючості ґрунтів і продуктивності земель лісового фонду;

- надання пільгових кредитів, часткового погашення позичок та компенсації втрат доходів власників землі та землекористувачів внаслідок тимчасової консервації земель, порушених не з їх вини;

- проведення земельної реформи, а також для земельно-господарського устрою, розробки містобудівної документації і розвитку інфраструктури населених пунктів. Кошти від земельного податку, що централізуються, спрямовуються на розробку і виконання державних програм щодо раціонального використання земель, підвищення родючості ґрунтів, на відшкодування витрат власників землі і землекористувачів, пов'язаних із господарюванням на землях гіршої якості, охорону земельних ресурсів у комплексі з іншими природоохоронними заходами, розвиток загальнодержавної та регіональної інфраструктури, ведення державного земельного кадастру, землеустрою, моніторингу земель, а також проведення земельної реформи.

За нецільове використання коштів, що надходять від земельного податку у відповідний бюджет, фінансовими органами нараховується штраф в розмірі 100 відсотків використаних сум, які надходять до Державного бюджету України на цілі, зазначені в частині 1 ст. 6 Закону.

За несвоєчасну сплату земельного податку (ст. 17 Закону) справляється пеня у розмірі 0,3 відсотка суми недоїмки за кожний день прострочення. Розмір пені за несвоєчасне внесення орендної плати передбачається у договорі оренди, проте він не може перевищувати ставки пені за несвоєчасну сплату земельного податку.

За порушення Закону України «Про плату за землю» платники несуть відповідальність, передбачену Земельним кодексом України, та відповідно до Закону України «Про державну податкову службу в Україні». Посадові особи, винні в порушенні вимог Закону, несуть відповідальність, передбачену чинним

законодавством. Контроль за правильністю обчислення і справляння земельного податку здійснюється державними податковими інспекціями. Спори, що виникають з питань застосування положень, передбачених цим Законом, вирішуються в судовому порядку.

6. Пільги щодо плати за землю.

Пільги щодо плати за використання землі передбачені Законом України «Про плату за землю» від 19 вересня 1996 р. Відповідно до вимог даного Закону від земельного податку звільняються:

- заповідники, в тому числі історико-культурні, національні природні парки, заказники (крім мисливських), регіональні, ландшафтні парки, ботанічні сади, дендрологічні і зоологічні парки, пам'ятки природи, заповідні урочища та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва;

- вітчизняні дослідні господарства науково-дослідних установ і навчальних закладів сільськогосподарського профілю та професійно-технічних училищ;

- органи державної влади та органи місцевого самоврядування, органи прокуратури, заклади, установи та організації, які повністю утримуються за рахунок бюджету (за винятком Збройних Сил України та інших військових формувань, створених відповідно до законодавства України), спеціалізовані санаторії України для реабілітації хворих згідно із списком, затвердженим Міністерством охорони здоров'я України, дитячі санаторно-курортні та оздоровчі заклади України, підприємства, об'єднання та організації товариств сліпих і глухих України, громадські організації Інвалідів України та їх об'єднання;

- вітчизняні заклади культури, науки, освіти, охорони здоров'я, соціального забезпечення, фізичної культури та спорту, спортивні споруди, що використовуються ними за цільовим призначенням;

- зареєстровані релігійні та благодійні організації, що не займаються підприємницькою діяльністю.

Не справляється плата за сільськогосподарські угіддя зон радіоактивно

забруднених територій, визначених ст. 2 Закону України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» (зон відчуження, безумовного (обов'язкового) відселення, гарантованого добровільного відселення і посиленого радіоекологічного контролю), і хімічно забруднені сільськогосподарські угіддя, на які запроваджено обмеження щодо ведення сільського господарства; за землі, що перебувають у тимчасовій консервації або у стадії сільськогосподарського їх освоєння; за землі державних сортовипробувальних станцій і сортодільниць, які використовуються для випробування сортів сільськогосподарських культур; за землі дорожнього господарства, автомобільних доріг загального користування; за земельні ділянки державних, колективних і фермерських господарств, які зайняті молодими садами, ягідниками та виноградниками до вступу їх у пору плодоношення, а також гібридними насадженнями, генофондовими колекціями та розсадниками багаторічних плодових насаджень; за землі кладовищ; за земельні ділянки, в межах граничних норм, встановлених Земельним кодексом України, інвалідів 1 і 2 груп, громадян, які виховують трьох і більше дітей, та громадян, члени сімей яких проходять строкову військову службу, пенсіонерів, а також інших осіб, які користуються пільгами відповідно до Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», громадян, яким у встановленому порядку видано посвідчення про те, що вони постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, міські, селищні та сільські Ради можуть встановлювати пільги щодо плати за землю, часткове звільнення на певний строк, зменшення суми земельного податку лише за рахунок коштів, що зараховуються на спеціальні бюджетні рахунки відповідних бюджетів.

Якщо право на пільгу у платника виникає протягом року, то він звільняється від сплати податку починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому виникло це право. У разі втрати права на пільгу протягом року податок сплачується починаючи з місяця, наступного за місяцем, в якому втрачено це право.

Якщо підприємства, установи та організації, що користуються пільгами щодо земельного податку, мають у підпорядкуванні госпрозрахункові підприємства або здають у тимчасове користування (оренду) земельні ділянки, окремі будівлі або їх частини, податок за земельні ділянки, зайняті цими госпрозрахунковими підприємствами або будівлями (їх частинами), переданими в тимчасове користування, сплачується у встановлених розмірах на загальних підставах.

ТЕМА 11. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.

ПЛАН

- 1. Поняття земель сільськогосподарського призначення.**
- 2. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення.**
- 3. Права і обов'язки власників і користувачів земель сільськогосподарського призначення.**
- 4. Суб'єкти прав на землі сільськогосподарського призначення.**

1. Поняття земель сільськогосподарського призначення.

Відповідно до вимог Земельного кодексу України землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для потреб сільського господарства або призначені для цих цілей. Це найважливіша із усіх категорій земель. Головною особливістю її є те, що земля тут виступає в якості основного засобу виробництва продуктів харчування і кормів для тваринництва, а також сировини для промисловості.

До складу земель сільськогосподарського призначення входять:

- а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги);
- б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації).

До складу земель сільськогосподарського призначення входять також особливо цінні продуктивні землі з високородючими ґрунтами. Це - чорноземи нееродовані несолонцюваті суглинкові на лесових породах, лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти, темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті, бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньоглибокі, підзолисто-дернові суглинкові ґрунти,

коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття.

Особливо цінні продуктивні землі підлягають особливій охороні, збереженню і відтворенню їх родючості у процесі сільськогосподарського використання.

На жаль, в Україні в останній час спостерігається стійка тенденція скорочення площ продуктивних сільськогосподарських угідь. Одночасно збільшується кількість так званих порушених земель.

За останні 30 років площі еродованих земель зросли у 2,5 рази, в тому числі еродованої ріллі - у три рази. Внаслідок ерозійних процесів щорічний змив ґрунту з розорених схилових земель досягає 460 млн. т. У ньому міститься 11 млн. т гумусу, 0,5 - азоту, 0,4 - фосфору і 7 млн. т калію. Поряд з ерозійними процесами спостерігається інтенсивна деградація схилових сільськогосподарських земель унаслідок зсувів, обвалів, опливів. Ці явища дуже поширені в Закарпатській, Івано-Франківській, Львівській, Миколаївській, Харківській та Чернівецькій областях.

У зоні Полісся інтенсивно збільшуються площі заболочених земель. У загальній площі сільськогосподарських угідь перезволожених ґрунтів 27, а заболочених 11 відсотків.

На значних площах орних земель у Дніпропетровській, Івано-Франківській, Одеській, Рівненській, Харківській і Чернівецькій областях кількість гумусу зменшилася на 0,3-0,4 відсотки. У цілому його вміст в одному шарі більшості ґрунтів нижчий від критичного рівня, що негативно позначається на їхній родючості. Щорічний винос гумусу в цих областях зростає на 1,8-2,4, а на деяких полях - на 24,5-52,5 т/га.

Тому особливого значення набуває підвищення культури землеробства, дотримання правил господарського використання земель, проведення робіт щодо збереження і підвищення родючості ґрунтів, суворе дотримання земельного законодавства, що встановлює правовий режим земель сільськогосподарського призначення.

До складу земель сільськогосподарського призначення входять земельні

ділянки для сінокосіння і випасання худоби. У разі необхідності за бажанням територіальних громад сіл, селищ, міст у порядку землеустрою може здійснюватися перерозподіл земельних ділянок сіножатей і пасовищ з метою максимальною наближення громадських сіножатей і пасовищ до населених пунктів.

Земельні ділянки для ведення садівництва та городництва також відносяться до складу земель сільськогосподарського призначення. Використання земельних ділянок садівничими чи городницькими об'єднаннями громадян здійснюється відповідно до вимог Земельного кодексу України.

2. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

Установлений Земельним кодексом України правовий режим земель сільськогосподарського призначення має мету недопущення виведення із сільськогосподарського обігу цих земель; забезпечення збереження і підвищення їх родючості у поєднанні з найбільш ефективним господарським використанням. З урахуванням цього земельним законодавством закріплено важливий принцип про те, що землі сільськогосподарського призначення надаються перш за все для сільськогосподарських цілей.

Для будівництва промислових підприємств та інших несільськогосподарських потреб земельні ділянки несільськогосподарського призначення чи не придатні для сільського господарства надаються за згодою з власником землі.

До складу правового режиму земель сільськогосподарського призначення входить:

- надання земель у власність та користування;
- вилучення сільськогосподарських земель із користування;
- надання прав громадянам та юридичним особам щодо користування земельними ділянками;
- визначення обов'язків сільськогосподарських землекористувачів.

Землі сільськогосподарського призначення передаються у власність або

надаються у користування:

а) громадянам - для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасання худоби, а також для організації товарного сільськогосподарського виробництва;

б) сільськогосподарським підприємствам - для організації товарного сільськогосподарського виробництва;

в) сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам - для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду, для ведення сільського господарства;

г) сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям та об'єднанням громадян - для ведення підсобного сільського господарства.

Державні і комунальні сільськогосподарські підприємства, установи та організації одержують земельні ділянки із земель права державної та комунальної власності у постійне користування для науково-дослідних, навчальних цілей та організації товарного сільськогосподарського виробництва.

У разі ліквідації державного чи комунального сільськогосподарського підприємства, установи, організації землі, які перебували у їх постійному користуванні, повертаються власнику.

Громадяни набувають право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення у разі:

- придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

- безоплатної передачі із земель права державної і комунальної власності;

- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;

- одержання у спадщину;

- виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю) внаслідок паювання земель недержавних сільськогосподарських підприємств,

Громадяни України можуть одержувати земельні ділянки для ведення

особистого селянського господарства без створення юридичних осіб. Використання ними цих земель здійснюється відповідно до закону.

Органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади відповідно до їх компетенції можуть надавати в оренду земельні ділянки для випасання худоби, заготівлі сіна жителям сіл, селищ і міст за рахунок земель права державної і комунальної власності.

Громадянам із земель права державної і комунальної власності передаються у власність або надаються в оренду земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва. Використання земельних ділянок садівничих товариств здійснюється відповідно до закону та статутів цих товариств.

Об'єднанням громадян та окремим громадянам за їх бажанням надаються в оренду земельні ділянки для городництва із земель державної та комунальної власності. Закладання багаторічних плодкових насаджень на земельних ділянках, наданих для городництва, а також спорудження капітальних будівель і споруд не допускається. У разі необхідності на даних земельних ділянках можуть будуватися тимчасові споруди для зберігання інвентаря та захисту від негоди. Після закінчення строку оренди земельної ділянки, наданої для городництва, побудовані тимчасові споруди підлягають знесенню власниками цих споруд за їх рахунок.

Підприємства, установи та організації несільськогосподарського профілю можуть придбати у власність землі сільськогосподарського та іншого призначення для ведення підсобного господарства. Підприємства харчової і переробної галузі та фізичні особи, які займаються переробленням сільськогосподарської сировини, можуть отримувати у власність землі сільськогосподарського призначення з метою створення власної сировинної бази.

Несільськогосподарські підприємства, установи, організації для своїх працівників і пенсіонерів з їх числа, що проживають у сільській місцевості, можуть отримувати у власність земельні ділянки для організації особистих селянських господарств, сінокосіння і випасання худоби. Зазначені

підприємства, установи і організації можуть передавати у власність та надавати в оренду придбані ними земельні ділянки своїм працівникам і пенсіонерам з їх числа.

Вилучення земель сільськогосподарського призначення для державних і місцевих потреб перебуває під особливим контролем держави. Хоча такі випадки повинні бути зведені до мінімуму, все ж необхідність у цьому інколи виникає: треба розширити, наприклад, територію міст і селищ, і не завжди для цього знаходяться інші несільськогосподарські землі.

Вилучення сільськогосподарських земель з кадастровою оцінкою вище середньо-районного рівня з метою їх надання для несільськогосподарських потреб допускається лише у виключних випадках, пов'язаних з виконанням міжнародних зобов'язань, розробкою цінних корисних копалин, будівництва об'єктів культури та історії, охорони здоров'я, освіти, доріг, магістральних трубопроводів, ліній зв'язку, електропередач та інших лінійних споруд при відсутності інших варіантів можливого розміщення цих об'єктів.

Окремі ділянки продуктивних земель можуть бути визнані особливо цінними для певного регіону. Це, в першу чергу, дослідні поля і ділянки науково-дослідних установ та учбових закладів, землі природно-заповідного фонду, історико-культурного призначення, інші землі.

Перелік таких земель встановлюється органами державної влади. Вилучення земель взагалі не допускається.

У кожному випадку в ході вилучення земель сільськогосподарського призначення здійснюється не лише компенсація збитків, завданих внаслідок такого вилучення власникам чи користувачам землі, а й витрат сільськогосподарського виробництва в розмірі вартості освоєння рівновеликої площі нових земель.

3. Права і обов'язки власників і користувачів земель сільськогосподарського призначення.

Права і обов'язки власників і користувачів земель сільськогосподарського призначення складають такі правовідносини, які тісно пов'язані з земельною

реформою в Україні. Вони регулюються багатьма спеціальними законодавчими та нормативними актами, такими як Земельний кодекс України, Укази Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р., «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 р., «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності» від 12 липня 1995 р., «Про захист прав власників земельних часток (паїв)» від 21 квітня 1998 р., «Про приватизацію земель сільськогосподарського призначення» від 3 грудня 1999 р. та «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» від 19 січня 1999 р.

Специфічною ознакою земель сільськогосподарського призначення є, наприклад, те, що внаслідок проведеної реорганізації колгоспів і радгоспів та приватизації їх земель з'явилося право власності громадян і юридичних осіб не на окремі земельні ділянки, а на так звані земельні частки (паї), умовно розраховані у певних одиницях земельної площі.

Серед загальних прав, установлених законодавством для всіх власників, землекористувачів, орендарів, право самостійно господарювати на землі має найбільше значення якраз для земель сільськогосподарського призначення, так як, по-перше, лише в аграрній сфері економіки господарювання пов'язане з використанням землі як засобу виробництва і, по-друге, тому, що в період панування командно-адміністративної системи втручання в діяльність сільськогосподарських товаровиробників з боку державних, господарських та інших органів було звичайним явищем і сковувало ініціативу та підприємництво в сучасних ринкових відносинах.

Крім того, власники, землекористувачі, орендарі на сільськогосподарських землях мають право використовувати в установленому порядку наявні на земельній ділянці загально розповсюджені корисні копалини, торф, водні об'єкти і споруджувати будівлі, їм належать посіви і насадження на земельній ділянці. У випадку обмеження їх прав щодо користування ділянкою

погіршується якість земель унаслідок промислової та іншої діяльності, тимчасового вилучення земель для державних потреб, порушення земельного законодавства, і вони мають право на відшкодування завданих збитків.

Права власника, орендаря, землекористувача щодо використання земель сільськогосподарського призначення можуть бути обмежені в установленому законом порядку з метою створення необхідних умов для розвитку окремих галузей народного господарства, охорони навколишнього природного середовища, об'єктів історії та культури.

Особливий, обмежуючий режим землекористування вводиться на земельних ділянках уподовж транспортних магістралей, трубопроводів, ліній зв'язку і електропередач, навколо промислових об'єктів; у межах охоронних зон заповідників, національних природних парків, зон санітарної охорони джерел водопостачання, водоохоронних зон річок, озер, водосховищ. Наприклад, сільськогосподарські підприємства, розташовані в водоохоронних зонах, не мають права застосовувати отрутохімікати для боротьби з шкідниками сільськогосподарських культур, розміщувати в межах зони тваринницькі комплекси, ферми, склади мінеральних добрив тощо.

Власники, орендарі та землекористувачі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають відповідні обов'язки. Основним їхнім обов'язком є використання землі за призначенням із застосуванням природоохоронних технологій виробництва сільськогосподарської продукції, відновлення і підвищення родючості ґрунтів та інших корисних властивостей землі. Відповідно, вони повинні здійснювати раціональну організацію території, відновлювати і підвищувати родючість ґрунтів, здійснювати охорону земель від вітрової і водної ерозії, підтоплення, заболочування, засолення, висушування, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними речовинами, охорону від зараження сільськогосподарських угідь карантинними шкідниками і хворобами рослин, заростання бур'янами, чагарниками тощо.

Підприємства, установи і організації, що ведуть сільське господарство, зобов'язані виконувати комплекс заходів щодо охорони ґрунтів, водойм, лісів, тваринного світу від шкідливого впливу стихійних сил природи, побічних

наслідків застосування складної сільськогосподарської техніки, хімічних речовин, меліоративних робіт та інших факторів, що погіршують стан навколишнього природного середовища.

Тваринницькі ферми і комплекси, підприємства, що переробляють сільськогосподарську продукцію, повинні мати необхідні санітарно-охоронні зони та очисні споруди, що виключають забруднення ґрунтів, поверхневих і підземних вод, а також атмосферного повітря. Порушення зазначених вимог, спричинення шкоди навколишньому природному середовищу та здоров'ю людини тягне за собою обмеження, зупинення екологічно шкідливої діяльності сільськогосподарських та інших об'єктів за приписом спеціально уповноважених на те органів державної влади.

Власники та землекористувачі зобов'язані виконувати й інші обов'язки, загальні для всіх суб'єктів, що мають землю. Ці обов'язки зафіксовані в Земельному кодексі України. До них відноситься обов'язок своєчасно вносити земельний податок чи орендну плату, не порушувати прав інших власників земельних ділянок, а також порядок користування лісовими угіддями, водними та іншими природними об'єктами, своєчасно надавати у відповідні органи відомості про стан і використання земель, здійснювати будівництво на земельній ділянці, керуючись діючими нормами і правилами.

4. Суб'єкти прав на землі сільськогосподарського призначення.

В Україні відповідно до змісту національного законодавства поняття «суб'єкти прав на землі сільськогосподарського призначення» за своїм змістом та значенням майже тотожне поняттю «суб'єкт аграрного підприємництва». Такий висновок випливає зі змісту законів «Про підприємництво» (ст.2), «Про підприємства в Україні» (ст.ст. 1, 21), «Про колективне сільськогосподарське підприємство» (ст. 1), «Про сільськогосподарську кооперацію»(ст. 1), «Про господарські товариства» (ст. 1), «Про селянське (фермерське) господарство»(ст. 1), а також зі змісту Постанови Кабінету Міністрів України №740 від 25 травня 1998 р. «Про порядок державної реєстрації суб'єктів підприємницької діяльності», Цивільного кодексу України (2003 р.).

Згідно з цими законодавчими актами суб'єктами прав на землі сільськогосподарського призначення визначаються аграрні товаровиробники, незалежно від форм власності та організаційно-правових форм господарювання.

Відповідно до чинного законодавства всі суб'єкти прав на землі сільськогосподарського призначення за організаційно-правовими формами можна поділити на суб'єктів у сфері виробництва та у сфері сервісу. У свою чергу, за змістом суб'єкти виробничо-підприємницького та соціального спрямування включають у себе певні групи.

Першу, основну групу таких суб'єктів становлять засновані на приватній (кооперативній, корпоративній), державній та комунальній формах власності власники чи користувачі земель сільськогосподарського призначення, головним завданням і предметом діяльності яких є виробництво товарної маси продуктів харчування і сировини рослинного і тваринного походження. Саме як виробники продуктів харчування приватні аграрні підприємства кооперативного типу (сільськогосподарські підприємства, спілки селян, пайові підприємства, сільськогосподарські виробничі кооперативи, тощо) і акціонерні товариства, товариства з обмеженою відповідальністю, державні сільськогосподарські підприємства, діяльність яких заснована на змішаній формі власності, виступають основними суб'єктами права на землі сільськогосподарського призначення як юридичні особи. До цієї групи суб'єктів входять також фермерські господарства, а також приватні підсобні господарства громадян.

Другу групу суб'єктів прав на землі сільськогосподарського призначення формують підприємці, діяльність яких заснована на різних формах власності та організаційно-правових формах, діяльність яких спрямована на забезпечення виробничо-технічної діяльності аграрних товаровиробників. До цієї групи належать підприємці, предметом статутної діяльності яких є виконання робіт з агрохімічного, меліоративного, технічного та іншого забезпечення виробничої діяльності підприємців, що безпосередньо займаються виробництвом продуктів харчування, сировини і продовольства незалежно від їх форм власності. Третю

групу суб'єктів прав на землі сільськогосподарського призначення становлять несільськогосподарські підприємства і організації, яким виділяються відповідні землі для виробничих цілей. Перш за все, це ті промислові підприємства, які мають підсобні сільські господарства, що вирощують продукти харчування для працівників даних підприємств. Такі підсобні господарства можуть як входити складовою частиною у підприємство, організацію, не маючи прав юридичної особи, так і зберігаючи юридичну самостійність. Певну кількість земель даної категорії займають релігійні організації, зокрема монастирі, які також займаються вирощуванням сільськогосподарських культур.

Підприємства харчової і переробної галузей та фізичні особи, які займаються переробленням сільськогосподарської сировини, можуть отримувати у власність землі сільськогосподарського призначення з метою створення власної сировинної бази.

Несільськогосподарські підприємства, установи та організації для своїх працівників і пенсіонерів з їх числа, що проживають у сільській місцевості, можуть отримувати у власність земельні ділянки для організації особистих селянських господарств, сінокосіння і випасання худоби. Зазначені підприємства, установи та організації можуть передавати у власність та надавати в оренду придбані ними земельні ділянки своїм працівникам і пенсіонерам з їх числа.

ЛЕКЦІЯ 12
ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ
ФІЗИЧНИХ І ЮРИДИЧНИХ ОСІБ.

ПЛАН

- 1. Правовий режим земель фізичних осіб.**
- 2. Правовий режим земель юридичних осіб.**

1. Правовий режим земель фізичних осіб.

Правовий режим земель фізичних осіб - це сукупність правових норм земельного та іншого законодавства. Суб'єктами даного правового режиму є громадяни, які складають основну масу власників і користувачів землі в державі.

Громадяни і організації (юридичні особи) відносяться до різних видів суб'єктів земельного права. Лише декілька загальних ознак у правовому регулюванні використання земель громадянами і організаціями дає змогу в навчальних цілях визначити їх місце в одному розділі даного видання.

До прикладу, згадаємо, що колишній прийнятий поділ форм землекористування на індивідуальне та громадське практично зник. Так само невизначеними виявилися і межі цілей використання землі громадянами й організаціями. Розвиток інституту приватної власності на землю і підприємницької діяльності призвів до того, що як на громадян, так і на організації розповсюджується цілий ряд загальних правових норм, що регулюють відносини стосовно землі як майна. Це є регулювання угод щодо землі, прав і обов'язків власників та користувачів землі тощо. Раніше такої кількості законодавства не існувало.

Проте в даному випадку є і відмінність. Юридичні особи (організації) використовують землю у відповідності з вимогами не лише законодавства, але й установчих документів (уставу чи установчого договору). Це обумовлює земельну правосуб'єктність юридичних осіб. Громадяни ж використовують землю на основі земельної правоздатності, встановленої для них тільки

законодавством. Законодавством зафіксовані відмінності і в справлянні платежів за землю та з метою використання землі.

Земельна правоздатність громадян - це здатність мати права і нести певні обов'язки відповідно до земельного законодавства. Отже, правоздатність - це сукупність прав і обов'язків суб'єкта, закріплених правовими нормами.

Відповідно до норм Земельного кодексу України правоздатність громадян складають такі права:

- ◆ мати землю у власності чи користуванні;
- ◆ успадковувати і заповідати землю;
- ◆ реалізовувати права на землю, передбачені законодавством;
- ◆ вчиняти у відповідності з законом угоди щодо земельних ділянок і самостійно приймати участь у зобов'язаннях.

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

До обов'язків власників і користувачів земельних ділянок відносяться:

- ◆ забезпечення ефективного використання землі у відповідності з цільовим призначенням, підвищення її родючості, застосування природоохоронної технології, недопущення погіршення екологічної обстановки на території внаслідок своєї господарської діяльності;
- ◆ додержання вимог законодавства щодо сплачування земельного податку;
- ◆ додержання під час здійснення на земельній ділянці будівництва державних стандартів, норм і правил забудови;
- ◆ своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом, тощо.

Права і обов'язки, що складають земельну правоздатність, виникають у громадянина з народження і зникають після його смерті. Однак реалізувати їх у повному обсязі громадянин може, лише володіючи певною дієздатністю.

Дієздатність - це здібність особи своїми діями створювати для себе права і обов'язки відповідно до законодавства. Дієздатність громадянина у повному

обсязі настає під час повноліття, тобто у разі досягнення ним вісімнадцятирічного віку.

Громадяни, що володіють повною дієздатністю, реалізують свої земельні права і обов'язки самостійно чи через посередництво довірених осіб згідно з законодавством.

Дієздатність громадян у віці від чотирнадцяти до вісімнадцяти років у випадках складання угод стосовно землі підлягає загальним вимогам Цивільного кодексу України, відповідно до яких дані угоди можуть бути вчинені з письмової згоди їх законних представників - батьків чи піклувальників.

Недієздатними визнаються громадяни, які внаслідок психічного розладу не можуть розуміти значення своїх дій чи керувати ними. Недієздатним визнає громадянина суд у порядку, встановленому цивільним процесуальним законодавством. Над таким громадянином встановлюється опіка.

Таким чином, якщо громадянин не володіє повною дієздатністю, необхідною для розпорядження земельною ділянкою, від його імені і на підставі законодавства керівництво земельною ділянкою здійснюють його законні представники - батьки, усиновителі, опікуни (для малолітніх і недієздатних), піклувальники (для неповнолітніх від чотирнадцяти до шістнадцяти років та осіб, обмежених у дієздатності). Опікун і піклувальник призначаються органом опіки та піклування за місцем мешкання підопічного.

Закон суворо регламентує дії законних представників підопічного щодо розпорядження його майном. У відповідності з нормами Цивільного кодексу України доходи підопічного громадянина від управління його майном витрачаються опікуном або піклувальником в інтересах підопічного і з попереднього дозволу органу опіки і піклування. Крім того, опікун не має права без попереднього дозволу органу опіки і піклування вчиняти, а піклувальник давати дозвіл на укладання угод стосовно відчуження, в тому числі і обміну чи дарування майна підопічного, здавання його в оренду, заставу, угод, що тягнуть за собою відмову від належних підопічному прав, поділ його майна, а також вчинення інших угод, що призводять до зменшення майна підопічного. Опікун,

піклувальник, їх подружжя та близькі родичі не мають права укласти угоди з підопічним, за винятком передавання майна підопічному в якості подарунка чи в безоплатне користування, а також представляти підопічного під час укладення угод чи ведення судових справ між підопічним і дружиною опікуна або піклувальника і його близькими родичами.

Все це однаково відноситься і до управління земельною ділянкою, що знаходиться у власності недієздатної особи. Нагляд за діяльністю опікунів і піклувальників здійснюється органами опіки і піклування.

Земельне право виділяє декілька видів використання землі громадянами, зокрема:

- ◆ для ведення приватного підсобного господарства;
- ◆ для ведення садівництва, городництва, тваринництва, сінокосіння і випасання худоби;
- ◆ житлового, дачного і гаражного будівництва;
- ◆ для ведення іншої, крім приватного підсобного господарства, підприємницької діяльності.

До різновидності використання земель громадянами відноситься і використання службових земельних наділів, хоча в загальний перелік це використання традиційно не включається, а розглядається в межах правового режиму земель промисловості і транспорту.

Згідно з нормами Земельного кодексу України громадяни можуть одержувати земельні ділянки у власність для ведення приватного підсобного господарства без створення юридичної особи. Земельні ділянки надаються громадянам із земель, що знаходяться в розпорядженні місцевих органів влади. Це можуть бути землі населених пунктів або землі запасу, придатні для сільськогосподарського використання.

Громадяни набувають право власності на земельні ділянки у разі придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; одержання у спадщину; виділення в натурі належної їм земельної частки (паю) внаслідок паювання земель недержавних

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

Визначальною ознакою земельних ділянок, що надаються для ведення приватного підсобного господарства, є їх розташування, як правило, біля будинку. Але законодавством допускається можливість надання частини земельної ділянки за межами житлової зони населеного пункту. Це можливо у разі компактної забудови населених пунктів відповідно до їх генеральних планів та проектів планування і забудови. Землі для ведення приватного підсобного господарства надаються громадянам тими органами місцевої адміністрації, у віданні яких знаходяться дані земельні ділянки.

Органи місцевого самоврядування та органи виконавчої влади відповідно до їх компетенції можуть надавати в оренду земельні ділянки для випасання худоби і заготівлі сіна жителям сіл, селищ і міст за рахунок земель права державної і комунальної власності.

Громадянам із земель права державної і комунальної власності передаються у власність або надаються в оренду земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва. Громадяни використовують земельні ділянки, надані їм для садівництва, для закладання насаджень дерев і кущів, винограду, хмелю, спорудження необхідних будинків, будівель і споруд тощо.

Окремим громадянам за їх бажанням можуть надаватись в оренду земельні ділянки для городництва із земель державної і комунальної власності. Закладання багаторічних плодкових насаджень на земельних ділянках, наданих для городництва, а також спорудження капітальних будівель і споруд не допускається. У разі необхідності на даних земельних ділянках можуть будуватися тимчасові споруди для зберігання інвентаря та захисту від негоди. Після закінчення строку оренди земельної ділянки, наданої для городництва, побудовані тимчасові споруди підлягають знесенню власниками цих споруд за їх рахунок.

2. Правовий режим земель юридичних осіб.

Поширеною формою використання природних ресурсів суб'єктами сільського господарства є право користування землею, водами, лісами, надрами та іншими природними ресурсами. Сільськогосподарським державним, кооперативним та іншим господарюючим підприємствам, установам і організаціям земля у користування надається для сільськогосподарських цілей, несільськогосподарським підприємствам, установам і організаціям надаються землі сільськогосподарського призначення для ведення підсобного господарства, а громадянам та їх об'єднанням - для городництва, сінокосіння і випасання худоби, ведення підсобного господарства тощо. Ст. 38 Закону «Про охорону навколишнього природного середовища» передбачає, що використання природних ресурсів здійснюється у загальному і спеціальному порядку. Громадянам, зайнятим у сільському господарстві, гарантується право загального використання природних ресурсів для задоволення життєво необхідних потреб (естетичних, оздоровчих, рекреаційних, матеріальних тощо) безоплатно, без закріплення цих ресурсів за ними та надання відповідних дозволів, за винятком обмежень, передбачених законодавством України.

Для спеціального використання земель та інших природних ресурсів сільськогосподарським підприємствам, установам організаціям передаються у встановленому порядку землі та інші природні ресурси у власність або надаються у користування чи оренду на підставі спеціальних дозволів, зареєстрованих у відповідних органах місцевої виконавчої влади, за плату для здійснення виробничої та іншої діяльності, а у випадках, передбачених законодавством, на пільгових умовах.

Чинне законодавство передбачає такі види використання природних ресурсів: право землекористування, водокористування, лісокористування, право користування надрами, корисними копалинами місцевого значення, торфом тощо, право користування тваринним світом для потреб сільського господарства. Право користування землею може бути постійним або тимчасовим з встановленням строку до трьох років (короткостроковим) та від трьох до десяти років (довгостроковим). Зокрема, громадянам можуть

надаватися в користування земельні ділянки для індивідуального городництва у розмірі, що не перевищує 0,15 га. Кооперативам громадян надаються ділянки для колективного городництва. Якщо громадяни мають у власності худобу, то їм надаються в користування ділянки для сінокосіння і випасання худоби у розмірі, який не перевищує 1 га.

Користування водами для потреб сільського господарства здійснюється у порядку загального і спеціального водокористування. Під час зрошення земель сільськогосподарського призначення водокористувачі повинні здійснювати заходи щодо попередження підтоплення, заболочення, засолення та забруднення земель. Для зрошення таких земель використовуються води, якість яких повинна відповідати встановленим нормативам. Зрошення сільськогосподарських угідь та скидання дренажних вод у водні об'єкти провадиться на підставі дозволу на спеціальне водокористування. Зрошення цих угідь стічними водами може дозволятися тільки органами охорони навколишнього природного середовища за погодженням з органами санітарного і ветеринарного нагляду.

У разі проведення осушення земель сільськогосподарського призначення слід вживати заходів щодо запобігання деградації та вітровій ерозії цих земель, а також погіршення стану водних об'єктів.

Для потреб сільського господарства можуть здійснюватися такі види використання земель лісового фонду та лісокористування: заготівля деревини, другорядних лісових матеріалів, побічні лісокористування. Заготівля деревини у порядку спеціального використання може здійснюватися під час рубок головного користування в стиглих деревостанах, у виняткових випадках - у перестигаючих деревостанах у лісах другої групи та інших рубок (санітарної, з метою прокладення просік, реконструкції деревостанів, лісовідновних робіт тощо) за лісорубним квитком чи ордером, що видаються органами, які ведуть лісове господарство.

Найбільш поширеними є побічні лісові користування: випасання худоби, розміщення пасік, заготівля сіна, деревних соків, дикорослих плодів, горіхів, грибів, ягід, лісової підстилки та очерету на підставі лісових квитків. Для

заготівлі сіна і випасання худоби постійним лісокористувачам щороку визначаються земельні ділянки лісового фонду на підставі лісовпровадження або спеціального обстеження.

Використання надр суб'єктами, що ведуть сільське господарство, може здійснюватися шляхом користування ними для своїх господарських і побутових потреб, не пов'язаних з добуванням корисних копалин, користування з метою добування для своїх потреб корисних копалин місцевого значення і торфу без надання гірничих відводів та промислове розроблення таких копалин і торфу на підставі гірничих відводів.

Зокрема, вони мають право в межах наданих їм земельних ділянок користуватися надрами для своїх господарських та побутових потреб шляхом видобування корисних копалин місцевого значення без отримання спеціальних дозволів (ліцензій). Користування з метою добування таких копалин і торфу без надання гірничого відводу дозволяється за умови, що це має здійснюватися в межах наданих ділянок загальною глибиною розробки до 2 м і прісних підземних вод до 20 м. У випадках застосування спеціальних технічних засобів користування надрами має погоджуватися з місцевими радами народних депутатів та органами Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки на місцях.

Відповідно до законодавства допускається використання сільськогосподарськими підприємствами, кооперативами та акціонерними товариствами корисних властивостей життєдіяльності тварин - природних санітарів середовища, запилювачів рослин, а також використання тварин з метою одержання продуктів їх життєдіяльності (меду і воску диких бджіл тощо) без їх вилучення та знищення, погіршення середовища перебування і без заподіяння їм шкоди.

Не виключаються й інші види користування тваринним світом для потреб сільськогосподарського виробництва - добування диких тварин з метою утримання і розведення у неволі чи напівневільних умовах, ведення рибальства у рибогосподарських водоймах, в тому числі - і на умовах оренди тощо.