

## Тема 9. Земельне право

### План:

1. Загальна характеристика земельного права.
2. Види земель в Україні.
3. Способи набуття та припинення права власності на землю.
4. Права та обов'язки власників земельних ділянок і землекористувачів.

**Земельне право** – це галузь права, що регулює земельні відносини з метою забезпечення раціонального використання земель, створення умов для підвищення ефективності цього процесу, охорони прав організацій і громадян як землевласників і землекористувачів. Звідси земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

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

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

Земельні відносини, що виникають при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря, регулюються Земельним кодексом, нормативно-правовими актами про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря, за умови, якщо вони не суперечать Земельному кодексу України.

Отже, **предметом** правового регулювання земельного права є відносини з володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами, а також їх охорони та раціонального використання.

**Земельне право** – комплексна галузь права України, оскільки її основу складають норми цивільного права, органічно пов'язані з нормами адміністративного і екологічного права.

Головними **джерелами** земельного права слід визнати Конституцію України, Земельний кодекс України, що був прийнятий 25 жовтня 2001 р., набрав чинності з 1 січня 2002 р. Саме в останньому встановлено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, а тому право власності на землю гарантується. Використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. А завданням земельного законодавства є **регулювання** земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.

Земельний кодекс в галузі земельних відносин первинними вважає повноваження Верховної Ради України, Верховної Ради Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування.

Так, до повноважень Верховної Ради України в цій галузі відносять: прийняття законів у галузі регулювання земельних відносин; визначення засад державної політики в галузі використання та охорони земель; затвердження загальнодержавних програм щодо використання та охорони земель тощо.

Визначаються відповідні повноваження у цій сфері і для органів виконавчої влади. Так, до повноважень Кабінету Міністрів України належать: розпорядження землями державної власності; реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель; викуп земельних ділянок для суспільних потреб; координація проведення земельної реформи тощо.

До повноважень центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів віднесено: внесення пропозицій про формування державної політики у галузі земельних відносин і забезпечення її реалізації; координація робіт з проведення земельної реформи; участь у розробленні та реалізації загальнодержавних, регіональних програм використання та охорони земель; ведення державного земельного кадастру, в тому числі державної реєстрації земельних ділянок тощо.

До земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- д) землі рекреаційного призначення;
- є) землі Історико-культурного призначення;
- ж) землі лісового фонду;
- з) землі водного фонду;
- і) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

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

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають

рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

Так, *землями сільськогосподарського призначення* визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначення для цих цілей.

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

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

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

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

*До земель історико-культурного призначення* належать землі, на яких розташовані:

а) історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні (цивільні та військові) кладовища, могили, історичні чи меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;

б) городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень, стоянок, ділянки історичного культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів;

в) архітектурні ансамблі та комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культурної архітектури, народного зодчества, садово- паркові комплекси, фонові забудова.

*До земель лісового фонду* належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства.

*До земель водного фонду* належать землі, зайняті:

а) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами;

б) прибережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм;

в) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;

г) береговими смугами водних шляхів.

*Землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення* визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності

### **Виникнення і припинення 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.

**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.

**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).

**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.

**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;
- 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.

**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 і 143 ЗК України. На жаль, ці статті містять суперечливі положення. Так, у ст. 140 “Підстави припинення права власності на 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; тощо.

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.

## **Стаття 12. Обов'язки власників земельних ділянок і землекористувачів**

Власники земельних ділянок і землекористувачі зобов'язані:

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

### **Права та обов'язки власників земельних ділянок**

У власників землі є різноманітні права, Але вони взаємопов'язані між собою.

1. Стаття 90 Земельного кодексу України чітко їх визначає:

«Власники земельних ділянок мають право:

- а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;
- б) самостійно господарювати на землі;
- в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію;

г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;

г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

*2.Порушені права власників земельних ділянок підлягатимуть відновленню в порядку, встановленому законом».*

Основне невід'ємне право власника- самостійно господарювати на своїй земельній ділянці, здійснювати безпосередню її експлуатацію. Однак самостійне використання землі- це не тільки право, але і обов'язок власника. Крім того, він має право і зобов'язаний використовувати землю саме у тих цілях, для яких вона призначена.

Право самостійного господарювання і безпосередньої експлуатації землі припускає наявність у власника конкретних прав, обумовлених відповідною метою використання або цільовим призначенням земельної ділянки. Всі права власника здійснюються ним тільки у встановленому порядку. Зведення будівель і споруд ( виробничих, культурно-побутових та ін.) допустимо на призначених для цього земельних ділянках і по узгодженню з місцевими радами і відповідними державними органами. Умови та порядок надання земельних ділянок в оренду регламентується Законом України «Про оренду землі» і здійснюються на обмежений законом термін і без зміни їх цільового призначення. Видобувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф власники землі мають право на загальну глибину розробки до двох метрів, а прісні підземні води – до 20 метрів.

Окрему групу прав складають майнові права, пов'язані з правом власності на землю. Все створене або здобуте власником на власній земельній ділянці (згідно з її цільовим призначенням) належить власнику. Так, власники земельних ділянок володіють правом власності на створену сільськогосподарську продукцію, посіви, насадження сільськогосподарських культур і інші насадження, а також доходи від їх реалізації.

Окрім прав, що виражають основний зміст права власності, а також обумовлених ним, існує цілий ряд інших прав. Так, наприклад, власник земельної ділянки має право вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть, якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою; відшкодування завданих збитків; відновлення стану земельної ділянки, який інснував до порушення прав; запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав, визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; відшкодування заподіяних збитків. Під збитками розуміється грошова вартість пошкодженої чи знищеної земельної ділянки, невикористані витрати і упущена користь.



При руйнуванні будівлі від стихійного лиха чи пожежі за власником будівлі зберігається право власності на земельну ділянку.

Право власників землі гарантується законом . Це означає, що припинення права власності на земельну ділянку або її частину може мати місце лише у випадках і на підставах, передбачених законодавством. Втручання в діяльність власників землі, пов'язане з її використанням, з боку державних, господарських і інших органів та організацій забороняється, за винятком випадків порушення власниками земельного законодавства. Права власників можуть бути обмежені лише у випадках, прямо передбачених законом.

Порушені права власників землі підлягають відновляють радами згідно із їх компетенцією, судом, арбітражним чи третейським судом.

### **ЗАВДАННЯ ТА ЗАПИТАННЯ ДЛЯ САМОПЕРЕВІРКИ:**

1. Що є «суб'єкт» і «об'єкт» в контексті Земельного права?
2. Які обов'язки та права у власників земельних ділянок?
3. Що таке «Земельне право»?
4. Який порядок набуття права власності на землю громадян?
5. Які підстави виникнення, припинення права власності?