

З. П. БІЛОШКУРСЬКА

**ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН
В УКРАЇНІ**

МОНОГРАФІЯ

Умань – 2016

Рекомендовано до друку Вченою радою Уманського національного університету садівництва (протокол № ____ від _____ 2015р.)

Рецензенти:

Курило В.І. доктор юридичних наук, професор, академік Академії наук вищої освіти України, директор Навчально-наукового інституту земельних ресурсів та правознавства Національного університету біоресурсів і природокористування України.

Берlach Н.А., доктор юридичних наук, професор Національної Академії Внутрішніх Справ України.

Панькова Л.О., к. ю. н., доцент, доцент кафедри цивільного та господарського права Навчально-наукового інституту земельних ресурсів та правознавства Національного університету біоресурсів і природокористування України.

Автори:

Білошкурська З.П., кандидат юридичних наук, доцент кафедри соціально-гуманітарних і правових дисциплін Уманського національного університету садівництва.

Правове регулювання земельних відносин в Україні: монографія

У монографії докладно розглянуті питання історії розвитку земельного законодавства, розвитку земельних правових відносин, земельних ринкових відносин в Україні, систему правового регулювання цих відносин.

Монографія дасть змогу студентам аграрних вузів отримати базові концептуальні знання з земельного права, а також може використовуватись практичними працівниками аграрної сфери.

З М І С Т

Передмова	6
РОЗДІЛ 1. ІСТОРІЯ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА І ПРАВА УКРАЇНИ	9
Глава 1. Земельне право України до 1917 р.	9
1.1. Земельна реформа 1861 року	9
1.2. Земельна реформа 1906 року	12
Глава 2. Земельне право України (1917 -1990 р.р).	15
2.1. Декрет про землю	15
2.2. Земельне право України з 18 грудня 1990 р.	20
2.3. Земельний кодекс України 1990 року	25
2.4. Земельний кодекс України 2001 року	35
Глава 3. Розвиток ринкових земельних відносин в Україні	45
3.1. Тенденції розвитку ринку землі	45
3.2. Правові засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення	53
3.3. Основні напрями розвитку ринку земель житлової і громадської забудови, інших земель несільськогосподарського призначення	60
3.3.1. Стан розвитку ринку землі несільськогосподарського призначення	60
3.3.2. Завдання щодо реалізації Основних напрямів ринку землі	63
3.3.3. Організаційно-правові засади регулювання ринку землі	67
3.4. Правові засади купівлі-продажу земельних ділянок	69
3.5. Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення	69
3.6. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян	74
3.7. Право дарування, успадкування, обміну та застави земельних ділянок	79
3.8. Придбання права власності на земельні ділянки, зайняті об'єктами незавершеного будівництва та автозаправними станціями	81
РОЗДІЛ 2. РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН	87
Глава 4. Правове регулювання земельних відносин в Україні	87
4.1. Земельне законодавство: його завдання та принципи	87
4.2. Поняття земельних правовідносин	93
4.3. Види земельних правовідносин	97
4.4. Земельно-правові норми	101
4.5. Виникнення, зміна і припинення земельних правовідносин	103
Глава 5. Право власності на землю	106
5.1. Право власності на землю: його поняття та зміст	106

5.2. Суб'єкти права власності на землю, їх права та обов'язки.	115
Глава 6. Право користування землею	137
6.1. Право постійного користування земельною ділянкою. Права та обов'язки землекористувачів	137
6.2. Право оренди земельної ділянки	142
6.3. Право концесіонера на земельну ділянку	148
6.4. Добросусідство	149
6.5. Право земельного сервітуту	158
Глава 7. Економічне регулювання земельних правовідносин	169
7.1. Плата за землю як засіб правового стимулювання розвитку земельних правовідносин	169
7.2. Правові форми плати за землю	170
7.3. Співвідношення орендної плати за землю і земельної ренти	174
7.4. Особливості обчислення плати особливості обчислення за різні категорії земель	180
7.5. Обчислення і строки сплати земельного податку	184
7.6. Пільги щодо плати за землю	187
РОЗДІЛ 3. ГАРАНТІЇ ЗАХИСТУ ПРАВ УЧАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН	191
Глава 8. Захист права власності.	191
8.1. Сутність захисту порушених прав власності. Способи захисту прав на земельні ділянки. Гарантії права власності на земельну ділянку	191
8.2. Порядок звернення до адміністративних органів	197
8.3. Процедура звернення до правоохоронних органів	202
8.4. Судовий захист права власності	204
8.5. Звернення до органів Державної виконавчої служби	214
8.6. Захист прав та вирішення земельних спорів	220
8.6.1. Органи, що вирішують земельні спори	220
8.6.2. Порядок розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів	223
8.6.3. Права і обов'язки сторін при розгляді земельних спорів	225
8.6.4. Виконання рішення органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів та органів місцевого самоврядування щодо земельних спорів	225
8.7. Порядок розгляду земельних спорів судами	227
8.8. Розгляд земельних спорів третейським судом	241
8.9. Недійсність угод щодо земельних ділянок	242
8.10. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок	244
Глава 9. Відповідальність як засіб реалізації земельного права	246
9.1. Поняття і види юридичної відповідальності Відповідальність за пору-	246

шення земельного законодавства	
9.2. Склад земельних правопорушень. Підстави та умови відповідальності	252
9.3. Дисциплінарна та матеріальна відповідальність за порушення земельного законодавства	254
9.4. Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства	255
9.4.1. Види правопорушень, за які настає адміністративна відповідальність	255
9.4.2. Оформлення документів під час виявлення порушень земельного законодавства	258
9.4.3. Розгляд справ про порушення земельного законодавства	260
9.4.4. Права та обов'язки осіб, які беруть участь у розгляді справи про адміністративне правопорушення	263
9.4.5. Постанова по справі про адміністративне правопорушення	264
9.4.6. Виконання постанов про накладення адміністративних стягнень	270
9.5. Цивільна відповідальність за порушення земельного законодавства	270
9.6. Кримінальна відповідальність за земельні правопорушення	272
9.7. Господарсько-правова відповідальність та земельно-правова відповідальність за земельні правопорушення	275
9.8. Відповідальність органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за порушення права власності на землю	277
9.9. Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам	279
9.9.1. Підстави відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам	279
9.9.2. Порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам	280
Використана література	282

П Е Р Е Д М О В А

Земля є першоджерелом усякого багатства. Її народногосподарське значення відзначалось завжди, а особливо зараз – в період ринкових відносин. Практика останніх років свідчить, що земельна реформа є незавершеною.

Сучасний стан земельних відносин дає можливість зробити висновок, що були допущені суттєві прорахунки під час визначення шляхів реалізації земельної політики. Серед науковців і практиків та на інших рівнях правової свідомості поширена думка, що земельна реформа передбачає лише приватизацію земель. Проте, як впливає з нормативно-правових актів (Постанова ВР України від 18.12.1990р зі змінами і доповненнями), земельна реформа спрямована на перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, надання у користування юридичним і фізичним особам з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатоукладної економіки, раціонального використання та охорони земель.

Однак, в процесі здійснення земельної реформи, хоча і поступово, настають якісні зміни, викликані життєвими вимогами у сфері використання земельних ресурсів. В сучасних умовах значно підвищується значимість земельних правовідносин, які завжди перебували в центрі уваги різних верств населення незалежно від наявності чи відсутності у них земельних ділянок. Приватизація землі, розвиток багатоукладної економіки на основі поєднання переваг колективної організації праці і приватної власності, особистого інтересу в підвищенні продуктивності праці на землі тільки підвищили їх важливість.

В подальшому це сприяло систематизації земельного законодавства та прийняттю нового Земельного кодексу України, який вніс ряд суттєвих положень, що було зумовлено недосконалістю попереднього земельного законодавства, зняв багато суперечностей та неузгодженостей чинних нормативно-правових актів із земельних питань.

Однак Земельний кодекс України не позбавлений недоліків. В ньому не вдалося врахувати необхідність обов'язкової соціальної орієнтації земельного

ринку та реалізації економічних інтересів сільського населення, поступовості включення різних категорій земель у ринковий обіг, диференційованого підходу до соціальних груп суб'єктів земельного ринку, їхньої участі у ринкових угодах, чіткого державного регулювання ринку землі, створення нормативно-правової бази ціноутворення на землю, обмеження спекулятивно-тіньових угод із земельними ділянками, державної реєстрації всіх угод. Не досить чітко визначені земельні відносини на землях сільськогосподарського призначення між громадянами та юридичними особами, нечітко окреслені обмеження щодо ринку сільськогосподарських земель тощо.

Отже реформування земельних відносин здійснюється за допомогою різних правових форм. Система загальнодержавних дій передбачає створення чіткого механізму організаційно-функціонального забезпечення земельної реформи, проведення інвентаризації усіх категорій земель, запобігання нераціональному використанню земель, одну із складових цього механізму ми постарась дослідити.

Вирішенню деяких проблем земельного законодавства і присвячена монографія.

РОЗДІЛ 1. ІСТОРІЯ РОЗВИТКУ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА І ПРАВА УКРАЇНИ

Глава 1. Земельне право України до 1917 р.

1.1. Земельна реформа 1861 року.

Історія земельного права Російської імперії, до складу якої протягом декількох століть входила й Україна, — це історія державних політичних та економічних перетворень, формування земельного права як галузі і як дисципліни, це також історія розвитку земельного законодавства. Держава та громадянське суспільство визначали свої погляди на земельний режим і переводили його на мову права відповідно до того рівня знань, який був властивий конкретному часу.

Головною визначальною рисою земельних відносин впродовж великого історичного відрізка часу було те, що приватне землеволодіння визначалось за становими ознаками. Цю особливість не зачепили перетворення ні XIX, ні початку XX століття.

Суспільство Росії було поділено на певні станові групи (“сословия”) землевласників: дворян і селян, духовенства і міщанства тощо. Кожна з цих станових груп (селяни — з 1861 р.) володіла відповідними правами на землю. Їх обсяг здебільшого залежав від належності землевласника до тієї чи іншої станової групи. В той час право Росії визнавало землю нерухомим майном, на яке розповсюджувалось загальне громадянське законодавство.

Законодавче регулювання земельних відносин у Росії було складним і багато інститутів перебувало в стадії розвитку, як і саме земельне право. Лише на початку XX століття почала створюватися наука про земельне право як про самостійну галузь. У даному випадку розвиток рухався в двох напрямках. З одного боку, із громадянсько-правового регулювання, за прикладом німецького права, стало поступово виділятися право на нерухомість, у тому числі й на землю. Одна з перших книг, виданих на цю тему, була написана професором Московського університету Л.А. Кассо і називалась “Русское поземельное право”. Термін “поземельное” визначав право на майно, пов’язане із землею, і саму землю, тобто нерухомість. З другого боку, правознавці звернули значну увагу на

станове землеволодіння, зокрема на селянське. На цю тему видавались теоретичні і практичні роботи.

З часу створення Російської імперії та існування станового ладу тривалий час земельні відносини в Росії зберігалися з незначними змінами до тих пір, коли суспільство не випробувало в середині XIX століття значне потрясіння — аграрну і наступну за нею судову та земську реформи.

Аграрна реформа 1861 року носила прогресивний характер. Обсяг прав, наданих аграрним виробникам на землю, — це один із наочних показників ставлення державної політики до сільського господарства. На кого покладається основний тягар господарювання на землі, хто цікавий державі як основний суб'єкт використання сільськогосподарських земель; які заходи вживаються щодо охорони сільськогосподарських земель — усі ці питання набувають специфічних якостей у періоди аграрних реформ.

Початок значній роботі щодо підготовки аграрної реформи середини XIX століття безпосередньо пов'язаний з початком царювання Олександра II (1855 р.). Ним прийняте рішення про проведення реформ, і перш за все аграрної. Це пов'язано з надзвичайно важким становищем. Економічна криза всередині країни з причини відставання виробництва ускладнювалась падінням міжнародного авторитету, пов'язаного з невдачами під час Кримської війни. Росія втрачала колишні позиції на міжнародному сільськогосподарському ринку. Сільськогосподарське виробництво залишалось відсталим, кріпосний лад не залишав більше надій на його розвиток. І прямим доказом цього був ріст селянських заворушень.

Однак відомому Маніфесту 1861 року передувала майже п'ятирічна робота щодо підготовки умов проведення перетворень і основних документів. Робота була поставлена таким чином, що спочатку губерніям були розіслані питання, відповіді на які лягли в основу проекту проведення реформ. Спеціальна Комісія Головного комітету була зобов'язана вивчити надіслані з губерній відповіді і пропозиції щодо реформи.

У 1858 році спеціально для проведення остаточних законопроектних робіт

був створений особливий орган, названий Редакційними комісіями. Він складався наполовину з представників петербурзьких чиновників і наполовину з осіб, що зарекомендували себе як спеціалісти в селянському, аграрному та інших питаннях, що мали відношення до реформ. Таким чином, склад Редакційних комісій був різноманітним і авторитетним. Робота Редакційних комісій була відкритою і доступною. Відомості про роботу друкувались, обговорювались у російській пресі. Під час підготовки проекту реформ не обійшлося і без зіткнення різних концепцій їх проведення.

Крупне російське дворянство, що володіло великими земельними територіями, в першу чергу було зацікавлене в проведенні реформ з найменшими втратами для себе. Втрата земельних площ у ході реформ була не в їх інтересах. Боялись вони і посилення селянських заворушень. Тому крупне дворянство просувало проект, на підставі якого селяни звільнялися б “особисто”, тобто без землі. Звільнення повинно було проходити поступово — від губернії до губернії.

Вплив консервативних кіл, до яких входили і крупні державні урядовці, і представники відомих у Росії дворянських сімей, був надзвичайно великий. Більш прогресивному політичному блоку довелось проявити немале політичне уміння, щоб подолати цей тиск і не довести справу до державної кризи.

Прибічники більш прогресивних перетворень відстоювали необхідність звільнення селян одночасно по всій Російській імперії і наділенні їх землею. В цілому, ця концепція реформ перемогла. Єдина поступка вимогам консерваторів полягала в тому, що селяни наділялись землею не безоплатно, а з зобов'язанням виплатити поміщику викупні платежі.

Нове законодавство про селян, введене в 1861 році, декларувало скасування кріпосної залежності, встановило право селян на земельний наділ і порядок здійснення викупних платежів за нього. За цим законодавством земля була селянам виділена, але використання земельних ділянок суттєво обмежувалось зобов'язаннями перед колишніми власниками щодо їх викупу.

Зобов'язання ці були настільки довгостроковими, що в теорії склалась ду-

мка про надільне землекористування як про різновид довгострокової оренди.

Суб'єктом земельних відносин у центральних губерніях імперії визнавалась селянська земельна община. Внутрі земельної общини селянській сім'ї надавалось право користування часткою земельного наділу общини. Для того, щоб зрівноважити права селянських сімей на наділ, для общини було встановлено право періодичного “переділу” землі — особливої процедури обміну земельних ділянок, як правило, одночасно всіма членами общини.

В **українських**, **прибалтійських** губерніях суб'єктом земельних відносин було визнано **селянський двір**, який наділявся правами на наділ.

Установлена різниця в режимі селянського землеволодіння в центральних і периферійних територіях Російської імперії була зумовлена низьким добробутом селян центральних губерній. Під час проведення реформ передбачалось, що в общині селянам буде простіше налагодити прибуткове господарство і справитися з викупними платежами. Як показав подальший розвиток подій, дане передбачення виправдало себе не в повному обсязі.

Закони від 26 липня 1863 року і від 24 листопада 1866 року продовжили реформу тим, що зрівняли статус державних і поміщицьких селян, об'єднавши їх у станові групи селян з єдиною юрисдикцією.

18 травня 1882 року засновується Селянський поземельний банк. У тому, що торкалося прав селян на землю, його роль полягала в деякому спрощенні отримання земельних ділянок селянами на праві особистої власності, не розповсюдженій серед даного прошарку. Однак до реформи початку XX століття операції банку не відігравали суттєвої ролі у розширенні прав власності на селянські землі.

Таким чином, починаючи з 1861 року селяни чи одноосібно, чи в межах земельних общин виступали як носії прав і обов'язків на землю за законодавством.

1.2. Земельна реформа 1906 року

Для аграрної реформи Росії 1906 року було характерно те, що вона проходила в умовах ще сильнішої кризи, що охопила майже всі сторони політичного

й економічного життя країни.

Однією з найбільш суттєвих виявилась ситуація в аграрній сфері.

Відомо, що в проведенні перетворень П.А. Столипін спирався на програму, розроблену раніше відомим діячем С.Ю. Вітте, але підкинуту на користь іншої програми, підготовленої міністром внутрішніх справ В.К. Плеве. Відмінність між цими двома програмами була суттєвою. Якщо програма Плеве передбачала активне втручання держави в сільське господарство, підтримку селянства і крупного поміщицького землеволодіння, то Вітте пропонував робити ставку не на державну підтримку старої структури, а розвивати і підтримувати господарську активність селян шляхом установа приватної власності на землю і ліквідації общинного ладу.

Револуція 1905 року наочно показала, наскільки мав рацію Вітте, говорячи про необхідність застосування більш радикальних заходів. Однак до цього часу С.Ю. Вітте був уже відсторонений від державних справ, і за проведення реформи взявся П.А. Столипін.

Основним, серед інших, напрямом реформи була реорганізація селянського господарства та зміна змісту прав селян на землю.

У цей час не лише розширювались права селян на землю (відміна викупних платежів Указом від 3 листопада 1905 року сприяла цьому особливо), але й був зроблений крок у напрямі реалізації приватного права власності на землю. Реформа, якщо розглядати її з даної точки зору, була спрямована на . перехід від права загальної власності на землю серед селян (общинне землеволодіння) до права особистої власності глави господарства.

Першим кроком реформи була заборона проведення переділів землі в общині і повсюдний перехід від права общини на земельний наділ до права селянського двору на частку наділу, закріплену за ним останнім переділом. Цим самим повсюдно було здійснено перехід до подвірного землеволодіння, а община як суб'єкт земельного права переставала існувати.

Слідом за цим на підставі законодавства селянин — член общини отримував право виходу із неї зі своїм земельним наділом для створення хутора.

Реформа передбачала виключно добровільний порядок переходу до хуторського землеволодіння. І, незважаючи на значні труднощі, до 1917 року кількість хутірських землеволодінь збільшилась. Однак сама реформа до цього часу не була завершена.

Таким чином, у період з 1861 по 1917 рік законодавство рухалось у напрямі надання селянству прав на землю, рівних існуючому в Російській імперії праву приватної власності на землю. Це право включало володіння землею, право використовувати землю обмежувалось зобов'язанням не порушувати права власників сусідніх ділянок і права сервітуту. Право користування земельною ділянкою полягало в праві укласти всі види угод, передбачених цивільним законодавством для нерухомості, а також вчиняти інші дії, передбачені правом для користування нерухомістю. Законом була передбачена можливість викупу земель для державних потреб. Існувало також регульоване законодавством право сервітуту.

Рух цей проходив через довгі перехідні етапи, в рамках яких права селян на землю значно обмежувалися правами общин на наділ, правами колишніх власників на отримання викупної плати, становими обмеженнями. Зміст цих обмежень носив у більшості випадків політичний характер і зумовлювався значним впливом консервативних кіл, що складалися з крупних землевласників.

Община, здійснюючи свої права, могла продавати, здавати в оренду земельний наділ після погодження з користувачем.

З реформою Столипіна, радикалізм якої був продиктований станом російської економіки після поразки у війні з Японією і революційних подій у самій державі, було розпочато наступ на ідеологію общинного землеробства.

Підставами були передбачувані економічні переваги приватного хутірського сільськогосподарського виробництва перед общинним. Наслідком цього було закріплення і розповсюдження права приватної власності на землю серед селян.

Глава 2. Земельне право України (1917 -1990 р.р).

2.1. Декрет про землю

Із історії відомо, що більшовики відстоювали націоналізацію землі, в той час як меншовики, ліві есери — муніципалізацію. Згадані партійні установки знайшли своє відображення в Декреті про землю, прийнятому Другим з'їздом Рад робітничих і солдатських делегатів на другий день після перемоги Жовтневої революції, тобто 26 жовтня (8 листопада) І!)17 року.

На підставі Декрету про землю був ліквідований земельний устрій дореволюційної Російської імперії і створений новий земельний лад її. Була відмінена приватна власність на землю без винагороди крупних власників. Ліквідація приватної власності на землю фактично виявилась націоналізацією землі.

Хоча в самому Декреті термін “націоналізація землі” не міститься, однак його положення законодавчо закріпили якраз націоналізацію землі. Декрет установив, що поміщицька власність на землю відміняється негайно і без будь-якого викупу, всі землі перетворюються у всенародне надбання і переходять у користування всіх трудящих.

Розкриваючи політико-юридичний зміст націоналізації землі, треба сказати, що націоналізація є передача всієї землі у власність держави. Власність означає право на ренту і визнання державною владою загальних для всієї держави правил володіння та користування землею. До таких загальних правил під час націоналізації відноситься заборона будь-якого посередництва, тобто заборона передавання землі суборендаторам, заборона передавання землі тому, хто не є сам господарем.

Юридичним проявом націоналізації землі стало право виключної власності держави на землю — заборонялись будь-які угоди щодо землі: купівля-продаж, оренда тощо.

Декрет про землю запровадив принцип трудового землекористування, визначив принципи і форми володіння та користування землею. Земельні ділянки з висококультурними господарствами перетворювались у державні господарства. Основна маса земель передавалась на підставі зрівняльного землекористування селянам за трудовими нормами і зазнавала періодичного пе-

реділу. Правом користування землею наділялись усі громадяни нової імперії, що бажали обробляти її своєю працею з сім'єю чи в колективі. Наймана праця не допускалася. Форми користування землею допускалися різноманітні залежно від бажання громадян окремих поселень: подвірні, хутірські, общинні, артільні.

Таким чином, Декрет про землю передбачав різні форми землекористування. В подальшому одні форми (наприклад, хутірські, общинні, одноосібні) землекористування були відмінені, а інші зміцнились і в кінцевому результаті стали переважаючими й основними. Здійснення націоналізації землі привело до виникнення і наступного розвитку земельного законодавства.

Положення Декрету про землю негайно були включені в Декларацію прав трудящих і експлуатованого народу, яка згодом увійшла в першу Конституцію РРФР.

Третій Всеросійський з'їзд Рад 18 січня 1918 року прийняв основні положення Декрету про соціалізацію землі. З'їзд доручив Всеросійському Центральному Виконавчому комітету (ВЦВК) доопрацювати і затвердити Декрет у цілому. Під впливом більшовиків проект Декрету був суттєво виправлений, а ряд положень принципово змінений. 9 лютого 1918 року ВЦВК затвердив Декрет про соціалізацію землі.

Декрет складався із 13 розділів, в яких були розвинуті й більш чітко сформульовані основні принципи і положення Декрету про землю. Новий закон підтвердив націоналізацію земель, надр, лісів і вод. Декрет про соціалізацію землі також підтвердив положення про право виключної державної власності на землю та її надра. Земля передавалась без будь-якого викупу в користування трудящого народу.

У першу чергу земля надавалась у користування для ведення сільського господарства державним господарствам, сільськогосподарським комунам і товариствам.

У 1918 році ВЦВК прийняв Положення про соціалістичний землеустрій і про заходи переходу до соціалістичного землеволодіння⁴. Дане Положення нерозривно пов'язало заходи щодо землеустрою та перебудови сільського госпо-

дарства. В Положенні обґрунтовувалася необхідність переходу від одноосібних форм землекористування до землекористування радгоспів, сільськогосподарських комун, артілей, товариств щодо суспільного обробітку землі. Положенням передбачалось безліч переваг і створювались сприятливі умови для розвитку колективних форм землекористування. Містились вимоги раціонального використання сільськогосподарських земель, захисту землі від виснаження, будівництва зрошувальних і осушувальних споруд, насаджень захисних лісів тощо.

Разом з тим Положення регламентувало і одноосібне землекористування трудових господарств.

Положення вперше ввело поняття єдиного державного земельного фонду, який перебував у безпосередньому віданні відповідних органів державної влади та управління. Складові частини єдиного державного земельного фонду хоча й не перераховувалися, однак згадувались такі категорії земель, як землі сільськогосподарського призначення землі, зайняті промисловими підприємствами, транспортом, курортами, міські і селищні землі тощо.

Положення визначило мету і завдання землеустрою, коло 'землевпорядних дій, черговість і порядок складання й виконання державних записів та обліку землекористування.

У перший рік після Жовтневої революції були здійснені спроби кодифікації земельного законодавства. На початку 1918 року Наркомземом був розроблений проект Земельного кодексу РРФСР. Проект включав основні положення Декретів про землю і про соціалізацію землі. В ньому передбачалось закріплення права державної власності на землю, вперше давалось визначення єдиного державного земельного фонду, вказувались форми і види землекористування. Особлива увага приділялась землекористуванню радгоспів і колективних господарств. У проекті Кодексу містились положення про сільськогосподарські землі, землі міські, землі транспорту. Конкретно відзначалось про землеустрій, земельні спори.

На Третньому Всеросійському з'їзді Рад у грудні 1920 року підкреслювалось про необхідність переходу до практичних заходів допомоги селянському

одноосібному господарству. IX Всеросійський з'їзд Рад (грудень 1921 р.) доручив Наркомзему переглянути діюче земельне законодавство з метою повного погодження його з основами нової економічної політики і перетворення його в стрункий, чіткий і дохідливий для кожного землероба звід законів про землю.

З метою впорядкування і створення стійкого трудового одноосібного господарства третя сесія ВЦВК дев'ятого скликання в травні 1922 року прийняла Закон “Про трудове землекористування” і постанову “З питання про кодекс земельних законів”.

Четверта сесія ВЦВК дев'ятого скликання 30 жовтня 1922 року затвердила Земельний кодекс РРФСР, який набрав чинності 1 грудня 1922 року. Після цього земельні кодекси були прийняті і в інших союзних республіках створеного в 1922 році Радянського Союзу, в тому числі й в Україні.

Кодексом конкретно регулювалось землекористування радгоспів, сільсько-господарських артілей і комун, товариств щодо суспільного обробітку землі. Друге його завдання полягало в правовому регулюванні землекористування одноосібних селянських господарств, у забезпеченні стійкості їх землекористування, яке, як і всі інші види землекористування, вважалось похідним від права виключної державної власності на землю. Значну увагу в Кодексі приділено правовому становищу земельного суспільства, а також селянського двору.

Земельний кодекс РРФСР 1922 року допускав як виняток трудову оренду і допоміжну найману працю.

З утворенням СРСР земельне законодавство почало удосконалюватися не лише як республіканське, але й як загальносоюзне.

Перша Конституція СРСР 1924 року, закріпивши право виключної державної власності на землю, віднесла до відання Радянського Союзу встановлення загальних засад землекористування і землеустрою, а також користування надрами, лісами і водами на всій території СРСР.

15 грудня 1928 року Центральний Виконавчий комітет (ЦВК) СРСР затвердив Загальні засади землекористування і землеустрою, які врегулювали основне коло земельних відносин: визначили мету і завдання земельного законодав-

ства; встановили, що суб'єктом права на землю є СРСР; розмежували компетенцію Союзу РСР і союзних республік у галузі регулювання земельних відносин; докладно регламентували землеустрій; визначили правовий режим сільськогосподарських земель, земель спеціального призначення, міських земель, земель державного запасу, а також сформулювали права та обов'язки землекористувачів і встановили порядок вирішення земельних спорів тощо.

Подальший розвиток союзного і республіканського земельного законодавства пішов по лінії удосконалення основних земельно-правових інститутів: права виключної державної власності, права землекористування та його різних видів, правового режиму різних категорій земель, землеустрою тощо.

У результаті колективізації землекористування колгоспів і радгоспів стало основним і вимагало подальшого удосконалення, впорядкування й охорони від будь-яких порушень.

Прийнятий Другим Всесоюзним з'їздом колгоспників-ударників і затверджений Радою Народних Комісарів (РНК) СРСР та Центральним Комітетом ВКП(б) 17 лютого 1935 року Примірний статут сільськогосподарської артіль виходив із незмінності націоналізації землі. Земля, згідно з Примірним статутом, як всенародне надбання передавалась колгоспам у безплатне і безстрокове користування. Даний принцип був закріплений потім у статті 8 Конституції СРСР 1936 року і став, таким чином, конституційним принципом. Принцип безплатності користування землею був розповсюджений на всі сільськогосподарські землі, а також на всі види користування землею і лісами, сіножатями, пасовищами тощо.

У цей період приймалися нормативні акти щодо розвитку колгоспного і радгоспного землекористування.

13 грудня 1968 року в СРСР було кодифіковано земельне законодавство — були прийняті Основи земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік.

У 1970 році в повній відповідності з Основами земельного законодавства СРСР у всіх союзних республіках, у тому числі і в УРСР, були прийняті Земе-

льні кодекси. В усіх кодексах були в повному обсязі продубльовані Основи законодавства СРСР. Одночасно в них були також відображені національні, місцеві умови та особливості регулювання земельних відносин.

Земельним законодавством був закріплений принцип безплатності землекористування. Землекористувачами виступали колгоспи, радгоспи, інші сільськогосподарські підприємства, організації, установи; промислові, транспортні та інші несільськогосподарські підприємства, організації, установи; громадяни СРСР. Земельні ділянки надавалися виконкомом місцевих Рад народних депутатів, Радами Міністрів союзних і автономних республік відповідно до їх компетенції. За рішенням цих органів земельні ділянки могли вилучатись в установлених випадках.

2.2. Земельне право України з 18 грудня 1990 р.

Історія розвитку земельного права незалежної України розпочинається із земельної реформи, затвердженої Постановою Верховної Ради України з цього питання від 18 грудня 1990 року.

В даній Постанові підкреслюється, що земельна реформа є складовою частиною економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин. Завданням цієї реформи є перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам та організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатуукладної економіки, раціонального використання й охорони земель.

Накопичений історичний досвід свідчить, що під час визначення шляхів реалізації земельної політики в колишньому Радянському Союзі були допущені суттєві прорахунки. Зокрема, помилковим виявилось уявлення про націоналізацію землі як форму передачі її у власність держави. Практично це призвело до класичної форми монополізації землі з боку держави та її інститутів.

По суті, націоналізація землі, тобто юридично безоплатна передача земе-

льних ділянок (наділів) у власність нації, всього народу, що проживає в межах територіальних кордонів держави, так і не була здійснена, хоча формально-юридично ця політична й економічна акція у більш загальній формі була продекларована. Для певної частини населення культивувалась єдина форма “земельної поденщини”, що позбавляло працюючих на землі мотивації до інтенсивної, продуктивної праці, дбайливого ставлення до землі як основного засобу виробництва в сільському господарстві.

Екологічному аспекту щодо призначення землі також не приділялось належної уваги, а часто мало місце і пряме ігнорування його на різних рівнях державної діяльності. Результати такого ставлення до землі дуже швидко далися взнаки:

- почалася деградація її якісного і кількісного складу;
- відбувалось зниження родючості ґрунтів;
- розширювались площі кислих, забруднених земель;
- починались незворотні негативні зміни генетичного фонду живої природи і людини.

Ось чому земельна реформа стимулювала приватизацію земель, реальну безоплатну передачу частини земельних ділянок низькорентабельних, економічно слабких сільськогосподарських підприємств у приватну чи колективну власність відповідним юридичним і фізичним особам з метою збільшення виробництва сільськогосподарської продукції на засадах асоціювання сільськогосподарських виробників, розвитку селянських (фермерських) господарств, різних форм використання земель особистих підсобних господарств, присадибних ділянок, дач і садів.

Для впровадження необхідних положень щодо правового забезпечення реформування і вдосконалення характеру земельного устрою 18 грудня 1990 року був прийнятий Земельний кодекс України. Проте розвиток суспільних відносин, вимоги державного будівництва зумовили оновлення його змісту вже у березні 1992 року.

Водночас сучасна практика застосування положень цього документа свід-

чить, що чинний Земельний кодекс України вже не відіграє ролі основного земельного закону країни, оскільки після прийняття Конституції України і відповідно до неї інших законів України та указів Президента України, які регулюють земельні відносини, його положення в багатьох випадках не узгоджуються з пізніше прийнятими законами і кодексами України і реальним станом розвитку суспільства. Серед нормативно-правових актів, які в тій чи іншій мірі торкаються земельних правовідносин, слід відзначити Лісовий і Водний кодекси України, Кодекс України “Про надра”, Закони України “Про селянське (фермерське) господарство” (нова редакція), “Про плату за землю” (нова редакція), “Про транспорт”, “Про оренду землі”, Укази Президента України “Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню” від 29 грудня 1993 року № 612, “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10 листопада 1994 року № 666, “Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності” від 12 липня 1995 року № 608, “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” від 8 серпня 1995 року № 720, “Про захист прав власників земельних часток (паїв)” від 21 квітня 1998 року № 332, “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” від 19 січня 1999 року № 32, “Про особливості приватизації об’єктів незавершеного будівництва” від 28 травня 1999 року № 591, “Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки” від 3 грудня 1999 року № 1529. Розбіжність у часі при прийнятті цих актів та суб’єктів нормотворчості, наявність значної кількості нормативно-правових актів зумовлюють необхідність їх упорядкування, погодження, усунення протиріч, тобто систематизацію.

У наукових колах сформувалося декілька поглядів щодо шляхів систематизації земельного законодавства. Серед них можна виділити такі.

По-перше, пропозиції про внесення змін до чинного Земельного кодексу України. Ця ідея реалізовувалася на практиці, коли Уряд 02.06.1998 року вніс

проект змін і доповнень до Земельного кодексу. Проте постановою Верховної Ради України “Про відхилення деяких законопроектів, винесених на розгляд Верховної Ради України” № 279 від 01.12.1998 року, цей законопроект було відхилено. Підставою для такого рішення стало те, що проект не відповідав принципам кодифікації законодавства, оскільки деякі статті були викладені у вигляді інструкцій та закріплювали цілі групи правових норм (а це значно ускладнювало користування таким документом). Інші статті суперечили Законам України “Про господарські товариства”, “Про підприємництво”, “Про транспорт”, Лісовому і Водному кодексам та Кодексу України “Про надра”. Нечітко були сформульовані положення щодо земель комунальної та державної власності. За цим законопроектом Київська і Севастопольська міські ради взагалі не мали будь-яких прав на землю на території своїх міст. Крім того, у цьому документі допускалися прогалини в регулюванні земельних правовідносин та містилася низка відсильних форм. До того ж у законопроекті були збережені вади чинного кодексу, в якому викладено положення, розраховані на короткий період, тоді як такий законодавчий акт повинен визначати розвиток земельних відносин у країні на далеку перспективу.

По-друге, пропонувалося розробити і прийняти комплексний кодифікований акт, який “увібрав би найкращі традиції минулого, використав позитивний досвід сучасного та запропонував найефективніші форми регулювання земельних правовідносин”. Таким актом, на думку авторів, міг би стати Кодекс законів України про землю, норми якого повинні мати пряму дію. Цей акт повинен бути самодостатнім у сфері регулювання земельних правовідносин без доповнення його різними незаконними актами (інструкції, положення тощо). Пропонувалося створити кодекс як особливу форму законодавчого акта, що включав би зібрання законів, які містили б норми, спрямовані на врегулювання найбільш сталих земельних відносин.

Цим важливим документом передбачалося врегулювати всі можливі відносини щодо землі як матеріальної основи суверенітету й територіальної цілісності держави, основного засобу виробництва в галузях господарювання, системи

розселення, шляхової мережі тощо. Пропонувалося закріпити систему норм, які б передбачали різні процедури врегулювання можливих земельних конфліктів, захисту земельних прав громадян, інтересів держави та юридичних осіб.

Слід зазначити, що ідея створення багатопланового та ґрунтового законодавчого акта заслуговує на увагу. Разом із тим розробка цього документа потребує значних зусиль і коштів, залучення потужного наукового, інтелектуального потенціалу. Його підготовку неможливо здійснити в короткий термін. Наприклад, інші кодекси (Кримінальний, Цивільний, Податковий тощо) готувалися й приймалися протягом 6-10 років. Водночас нагальні потреби правового регулювання земельних відносин відповідно до вимог Конституції України вимагають розробки і прийняття в найкоротші строки Земельного кодексу в новій редакції з можливим урегулюванням при необхідності проблем, що виникають, шляхом прийняття інших законів, які б базувалися на ньому.

Враховуючи це, Верховна Рада України 11 січня 2000 року в постанові “Про виконання земельного законодавства при реформуванні аграрного сектора економіки” доручила Кабінету Міністрів України до 30 квітня 2000 року винести на розгляд Верховної Ради України проект нового Земельного кодексу України.

На виконання цієї постанови Верховної Ради України провідними науковцями й фахівцями України в галузі земельних відносин у надзвичайно стислі строки здійснено підготовку нового Земельного кодексу України та Урядом внесено його до законодавчого органу 24.05.2000 року.

У наступному 2001 році держава отримала новий Земельний кодекс.

З прийняттям цього документа в цілому й уведенні його в дію були зняті нарікання щодо невідповідності земельного законодавства Конституції України, покладено край хаосу в земельних правовідносинах, захищені права громадян на землю, що сприятиме стабілізації у відносинах і як результат — підвищенню ефективності економіки країни.

2.3. Земельний кодекс України 1990 року

В 1989—1990 роках почалося розроблення нового Земельного кодексу (да-

лі ЗК) України, а 18 грудня 1990 року він був прийнятий Постановою Верховної Ради України № 562-12. 13 березня 1992 р. до даного Кодексу були внесені деякі зміни, затверджені Законом України № 2126-12.

Завданням ЗК було регулювання земельних відносин з метою створення умов для національного використання й охорони земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і господарювання, збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, охорони прав громадян, підприємств, установ і організацій на землю.

ЗК поділяв усі землі України за критерієм їх цільового призначення на сім категорій:

- землі сільськогосподарського призначення;
- землі населених пунктів;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення;
- землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
- землі лісового фонду;
- землі водного фонду;
- землі запасу.

Розпоряджалися цими землями ради: сільські, селищні, міські, районні, обласні, Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Верховна Рада України.

ЗК закріплював три форми власності на землю: приватну, колективну, державну. Всі форми були рівноправними.

Право колективної та приватної власності на землю, а також право постійного користування землею посвідчувалися державними актами. Форми цих актів затверджувалися постановою Верховної Ради України від 13.03.92 р. № 2201-XI1. Організацію виготовлення бланків державних актів і забезпечення ними місцевих рад покладалося на Кабінет Міністрів України.

З метою забезпечення рад, зацікавлених юридичних, фізичних осіб вірогідними необхідними відомостями про природний, господарський стан та право-

вий режим земель запроваджувався державний земельний кадастр.

Об'єктом державної власності стали всі землі, за винятком тих земель, які передані у колективну та приватну власність.

Суб'єктами права державної власності виступали ради: Верховна Рада України — на землі загальнодержавної власності, обласні, районні, міські, селищні і сільські ради — на землі в межах своїх територій (за винятком земель загальнодержавної власності).

Землі державної власності передавалися як у колективну, так і у приватну власність. Разом з тим стаття 4 містить перелік земель, які не підлягають передачі ні у приватну, ні у колективну власність.

Кодекс регулював право колективної власності на землю. Суб'єктами цього права могли виступати: колективні сільськогосподарські підприємства; сільськогосподарські кооперативи; садівницькі товариства; сільськогосподарські акціонерні товариства. Суб'єкти права колективної власності здійснюють розпорядження власними земельними ділянками за рішенням вищого органу управління— загальних зборів.

У колективну власність земля передавалась безоплатно. Передача земельних ділянок у колективну власність здійснювалась тими радами, на території яких розташовані земельні ділянки.

Члени суб'єктів колективної власності (за винятком членів садівницьких товариств) мали право у разі виходу одержати свою частку землі в натурі (паювання). Порядок паювання землі регулювався Указом Президента України від 08.08.95 р. № 720/95 “Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям”. Згідно з Указом, паювання землі проводилося як під час членства, так і в разі виходу з членства колективного суб'єкта. Паювання без виходу з членства здійснювалося без виділення паю в натурі, а при виході з членства — з виділенням земельної ділянки в натурі (на місцевості). У першому випадку документом, що посвідчував право на частку, був сертифікат, а в другому — державний акт на право приватної власності на земельну ділянку.

Право на земельну частку кожний член міг передавати за спадком згідно із законодавством, але з урахуванням вимог статуту суб'єкта колективної власності. У разі продажу частки пріоритетне право на її придбання належало іншим співвласникам.

Суб'єктами права на одержання земельних ділянок у приватну власність були громадяни України. Іноземцям та особам без громадянства земельні ділянки у власність не передавалися.

Передача земельних ділянок громадянам України проводилася радами, на території яких розташовані земельні ділянки.

За плату передавалися у власність громадян земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства понад середню земельну частку.

За загальним правилом надана громадянину у власність земельна ділянка не могла бути об'єктом застави. Винятком було зобов'язання з участю кредитної установи. Ця заборона не стосувалася земельних ділянок, набутих громадянами у власність на інших підставах (в порядку дарування, купівлі- продажу тощо).

Що стосується колишніх (до націоналізації) землевласників, то такі землі поверненню ні їм, ні їх спадкоємцям не підлягали.

Закріплювалось два види користування землею: постійне і тимчасове. Тимчасове землекористування, у свою чергу, поділяється на короткострокове — до 3-х років і довгострокове — від 3-х до 25 років. Постійним є землекористування без заздалегідь встановленого строку.

Як у постійне, так і в тимчасове користування землі надавалися із земель, що перебували у державній власності, радами, на території яких розташовані земельні ділянки.

Що стосується земель, які перебували у колективній і приватній власності, то власники цієї землі могли передавати її у тимчасове користування за цивільно-правовим договором таким суб'єктам і для таких потреб:

- громадянам України для городництва, сінокосіння і випасання худоби;
- підприємствам, установам, організаціям для несільськогосподарських по-

треб.

У разі успадкування земельних ділянок неповнолітнім громадянином ці ділянки могли бути надані в оренду до досягнення цією особою повноліття, але під контролем відповідної сільської, селищної, міської ради.

Умови оренди землі, конкретні строки та розмір орендної плати визначалися договором оренди між орендодавцем і орендарем. Після закінчення передбаченого договором строку орендар мав переважне право на поновлення договору оренди. Якщо предметом оренди були земельні ділянки сільсько-господарського призначення, то орендарі мали переважне право на одержання цих ділянок у власність. Однак це не стосувалося орендарів:

- спільних підприємств;
- міжнародних об'єднань і організацій з участю українських та іноземних юридичних і фізичних осіб;
- підприємств, що повністю належать іноземним інвесторам;
- іноземних держав;
- міжнародних організацій;
- іноземних юридичних осіб та фізичних осіб без громадянства.

Державне управління в галузі використання та охорони земель покладалося на Кабінет Міністрів України, Уряд Автономної Республіки Крим, місцеві ради і місцеві державні адміністрації, Державний комітет України по земельних ресурсах та його органи й деякі інші державні органи.

Передачу земельних ділянок як у колективну, так і в приватну власність здійснювали ті ради, на території яких розташовані земельні ділянки.

Вирішення питання про передачу землі, що перебувала у державній власності, у власність або користування іншим особам було виключним правом ради, тобто на ради такого обов'язку не покладалось. Виняток з цього правила містила лише стаття 5 ЗК щодо надання земельної ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства.

Кодекс обмежував право власників земельних ділянок, переданих їм радами у власність, щодо розпорядження цими земельними ділянками: вони протя-

гом 6 років не могли будь-яким способом відчужувати ці земельні ділянки, за винятком передачі їх у спадщину або відчуження раді на тих же умовах, на яких ця земля була передана власникам. Власник мав право, при наявності поважних причин, звернутися до суду з позовом про скорочення цього шестирічного строку. Разом з тим, слід зазначити, що дія цього обмеження зупинена Декретом Кабінету Міністрів України від 26.12.92 р. № 15-92 щодо громадян України, яким земельні ділянки передані у приватну власність в межах норм, встановлених Земельним кодексом: для ведення особистого підсобного господарства; для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка); для садівництва; для дачного і гаражного будівництва.

Громадянам України у приватну власність могли передаватися землі як із земель запасу, так і з земель, що були раніше надані їм.

Для одержання у власність земельних ділянок із земель запасу громадяни подавали заяву до сільської, селищної, міської ради за місцем розташування земельної ділянки, в якій вказували бажаний розмір та місцезнаходження ділянки, мету її використання, склад своєї сім'ї. Якщо рада погоджувалася на передачу земельної ділянки у власність громадянину, то вона замовляла землевпорядній організації проект відведення земельної ділянки, який погоджувався з відповідними органами (природоохоронними, архітектури, санітарними, земле-впорядними) та сільською чи селищною радою. Рішення про передачу земельної ділянки із земель запасу у власність громадянина приймала районна (міська) рада.

Рішення про передачу громадянам у власність тих земельних ділянок, які раніше були надані їм у користування, приймалося сільською (селищною) радою за місцем розташування земельної ділянки на підставі заяви громадянина про бажаний розмір земельної ділянки, мету та місцезнаходження.

Заяви громадян вирішувалися в місячний строк. Для цих цілей громадянам безоплатно передавалися у власність земельні ділянки один раз, про що радою робиться відмітка у паспорті громадянина.

Колективним сільгосп підприємствам, сільгоспкооперативам та сільсько-господарським акціонерним товариствам земельні ділянки передавалися у колективну власність сільськими (селищними) радами за місцем розташування земельної ділянки.

Земельні ділянки, які перебували у приватній або колективній власності, могли бути придбані за договором купівлі-продажу. Такий договір підлягав обов'язковому нотаріальному посвідченню і наступній реєстрації у сільській, селищній, міській раді, на території якої розташована земельна ділянка.

Земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства понад площу, яка передавалася безоплатно, могла бути придбана громадянами у місцевих рад за їх рішенням, на підставі якого укладався договір купівлі-продажу, котрий також підлягав обов'язковому нотаріальному посвідченню.

Договір купівлі-продажу був підставою для видачі державного акта на право власності на земельну ділянку.

ЗК визначалися повноваження кожної ланки рад щодо надання земельних ділянок у користування. Сільські, селищні, міські Ради надавали земельні ділянки у межах відповідно села, селища, міста для будь-яких потреб із земель сіл, селищ, міст.

Сільські і селищні ради надавали земельні ділянки із земель поза межами сіл, селищ для: будівництва шкіл, лікарень, об'єктів сфери послуг; сільгоспвикористання; ведення селянського (фермерського) господарства; особистого підсобного господарства; індивідуального житлового, дачного і гаражного будівництва; індивідуального і колективного садівництва, городництва, сінокосіння і випасання худоби; традиційних народних промислів.

Районні і міські (з районним поділом) ради надавали земельні ділянки тільки поза межами населених пунктів: із земель запасу — для сільгоспвикористання; із земель лісового і водного фондів — для ведення лісового і водного господарства; для ведення селянського (фермерського) господарства, у випадку, коли сільська або селищна рада відмовила у наданні такої ділянки.

Обласні ради надавали земельні ділянки також лише із земель поза межами

населених пунктів для: будівництва шляхів, ліній електропередачі і зв'язку, трубопроводів; осушувальних і зрошувальних каналів та інших лінійних споруд; в інших випадках за винятком тих, коли земля надається сільськими, селищними, міськими радами та Верховною Радою України.

Верховна Рада України надавала земельні ділянки в тих випадках, коли для вилучення цих земель встановлено особливий порядок.

ЗК встановлював пріоритетність надання земель для сільськогосподарських потреб. Віднесення земель до придатних для таких потреб проводилося за даними державного кадастру.

Встановлювалося, що для несільськогосподарських потреб надаються землі, як правило, не придатні для ведення сільського господарства.

Встановлювалися підстави припинення права користування земельною ділянкою. Такими підставами були: добровільна відмова від земельної ділянки, закінчення строку, на який було надано земельну ділянку; припинення діяльності підприємства, установи, організації чи селянського (фермерського) господарства; систематична несплата у встановлені строки земельного податку чи орендної плати; нераціональне використання земельної ділянки; використання землі не за цільовим призначенням; невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільгоспвиробництва, і протягом двох років — для несільськогосподарських потреб; вилучення земель в порядку, встановленому законом; використання земельної ділянки способами, які призводять до зниження якості землі.

Припинення права користування землею проводилося відповідними радами, а в окремих випадках, при незгоді землекористувача, — в судовому порядку.

Статті ЗК регулювали вилучення (викуп) земель.

Таке вилучення (викуп) могло мати місце, по-перше, за згодою власника (землекористувача) і, по-друге, з метою передачі їх у власність або надання у користування. Про вилучення (викуп) земельної ділянки відповідна рада приймає рішення.

ЗК встановлював платність користування землею.

І власники землі, і землекористувачі були зобов'язані щорічно сплачувати плату за землю у вигляді земельного податку або орендної плати. Плата була диференційованою залежно від якості земельної ділянки, її місцезнаходження виходячи з кадастрової оцінки земель. Верховна Рада України встановлювала ставки земельного податку, порядок оподаткування, а також граничні розміри орендної плати за договором оренди. Плата за землю надходила до бюджетів тих сільських, селищних, міських рад, на території яких знаходилися земельні ділянки.

Від плати за землю звільнялися: заповідники, національні і дендрологічні парки, ботанічні сади, заказники (крім мисливських), дослідні господарства науково-дослідних установ і навчальних закладів сільськогосподарського профілю; державні сортовипробувальні станції та сортодільніці, а також землі рад-госпів, що використовуються цими станціями і ділянцями для випробування сортів сільськогосподарських культур; заклади культури, науки, освіти, охорони здоров'я, соціального забезпечення, дитячі санаторно-курортні і оздоровчі, а також навчально-виховні заклади; заклади фізкультури і спорту, за винятком кооперативних і приватних; благодійні фонди; інваліди I та II груп, учасники Великої Вітчизняної війни і прирівняні до них особи, пенсіонери; особи та громадські об'єднання, які постраждали від Чорнобильської катастрофи. Новостворювані селянські (фермерські) господарства звільняються від плати за землю протягом 3-х років.

ЗК визначалися права і обов'язки власників землі та землекористувачів, захист і гарантії їх прав.

Вони мали право самостійно господарювати на землі, використовувати у встановленому порядку для потреб господарства наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти; зводити будівлі і споруди за погодженням із сільською, селищною, міською радою, а на орендованих ділянках — і за погодженням з районною радою, іншим орендодавцем; мають право власності на посіви і посадки сільгоспкультур та наса-

джен, вироблену сільгосппродукцію і доходи від її реалізації та ін. Громадянин України, якому земельна ділянка належала на праві приватної власності, міг укласти договір застави з кредитною установою.

Власники земельних ділянок і землекористувачі були зобов'язані використовувати землю за цільовим призначенням та дотримуватись умов її надання; ефективно використовувати землю, дотримуватись природоохоронної технології виробництва, здійснювати встановлені статтею 84 заходи щодо охорони земель; своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату за землю; не порушувати прав власників інших земельних ділянок і землекористувачів; дотримуватись правил добросусідства (дозволяти власникам і користувачам земельних ділянок прохід до доріг загального користування, не чинити перешкод у проведенні до суміжної земельної ділянки необхідних комунікацій, вживати заходів щодо недопущення можливості стоку дощових і стічних вод, проникнення отрутохімікатів та мінеральних добрив на суміжну земельну ділянку) та ін.

Кодекс встановлював, що громадяни, яким житловий будинок, господарські будівлі та споруди і земельна ділянка належать на праві спільної суміжної власності, користувалися і розпоряджалися земельною ділянкою спільно. Якщо названі об'єкти належали громадянам на праві спільної часткової власності, то використання і розпорядження земельною ділянкою визначалися співвласниками цих об'єктів, пропорційно їх часткам у спільній власності. У разі недосягнення співвласниками згоди спір вирішувався судом.

Закон охороняв права власників земельних ділянок і землекористувачів. Звернення стягнення на земельну ділянку по боргових зобов'язаннях власника могло мати місце лише за рішенням суду і тільки при умові відсутності у боржника іншого майна, на яке згідно із законодавством могло бути звернено стягнення. Однак якщо землевласником був громадянин, то звернення стягнення на земельну ділянку було можливе лише в одному випадку — коли земельна ділянка є предметом застави.

Спори про розмежування території сіл, селищ, міст, районів, областей ви-

рішувалися вищестоящою радою.

Спори з приводу суміжного землекористування: додержання меж, правил добросусідства (зокрема, щодо обов'язку власника або землекористувача дозволити власникам або землекористувачам сусідньої ділянки прохід до доріг загального користування для спорудження на суміжній ділянці необхідних комунікацій, вжиття заходів щодо недопущення можливості стоку дощових і стічних вод, проникнення отрутохімікатів та мінеральних добрив на суміжну ділянку тощо) розглядаються обраною відповідною радою узгоджувальною комісією, а при недосягненні згоди — судом. Відповідно до ч. 2 статті 124 Конституції України, такі спори могли розглядатися безпосередньо судом і в тому разі, коли вони попередньо не вирішувались обраною радою узгоджувальною комісією.

Земельні спори між юридичними особами розглядали арбітражні суди.

Рішення рад щодо земельних спорів також могло бути оскаржено відповідно в загальний або арбітражний суд.

Таким чином, Земельний кодекс України 1992 року відіграв важливу роль у регулюванні земельних правовідносин в галузі використання та охорони земель. Водночас сучасна практика застосування положень даного документа показала, що чинний Земельний кодекс України вже не відіграє ролі основного земельного закону України, оскільки після прийняття Конституції України і відповідно до неї інших законів України та указів Президента України, які регулюють земельні відносини, його положення в багатьох випадках не узгоджуються з пізніше прийнятими законами і кодексами України та, власне і реальним станом розвитку суспільства. Назріла нагальна необхідність прийняття нового Земельного кодексу України.

2.4. Земельний кодекс України 2001 року

Згідно з Конституцією України (ст. 14), земельні відносини повинні регулюватися тільки законом. Таким законом в Україні є Земельний кодекс України, який був прийнятий у березні 1992 року, тобто до прийняття Основного закону. Але він уже не відповідав тим земельним відносинам, що склалися, особ-

ливо в сільському господарстві. Тому в сучасних умовах дуже важливо було прийняти кодифікований акт земельного законодавства — нову редакцію Земельного кодексу.

Остання редакція Земельного кодексу, яка була прийнята Верховною Радою в 2001 році, дозволяє визначити: мету і завдання державної політики у сфері регулювання відносин при використанні та охороні земель; принципи формування земельних відносин; співвідношення земельного законодавства із законодавством інших галузей права, в першу чергу із цивільним; земельні права, їх обмеження, гарантії, підстави і порядок вилучення земельних ділянок, встановлення сервітутів; основи державної політики щодо регулювання охорони земель та управління земельними ресурсами; органи, уповноважені приймати рішення у сфері землекористування; законодавче регулювання окремих категорій земель, повноваження органів місцевого самоврядування в регулюванні земельних відносин.

Даний Кодекс базується на таких принципових положеннях:

- земля розглядається не тільки як об'єкт права власності (об'єкт нерухомості), а й одночасно як природний ресурс, як об'єкт господарювання, в ряді випадків — як основний засіб виробництва;
- містить досить чітке і співрозмірне розмежування повноважень у галузі регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами між центром і регіонами;
- має закритий конкретний перелік випадків, способів перерозподілу і наслідків втручання держави в здійснення прав громадян та юридичних осіб по вільному володінню й розпорядженню землею, якщо це не завдає шкоди довкіллю й не порушує прав та законних інтересів інших осіб;
- містить перелік земель, що не підлягають ні при яких обставинах передачі у приватну власність;
- передбачає випадки і порядок примусового припинення прав на землю (примусовий викуп, конфіскація), якщо це викликано суспільними потребами або земельна ділянка використовується з порушенням законодавства чи спосо-

бами, які призводять до деградації земель, погіршення довкілля;

- має досить детальний і зрозумілий механізм купівлі- продажу земельних ділянок державної та комунальної власності, здійснення і захист земельних прав, регулює питання управління та розпорядження землями, що знаходяться в державній, комунальній або приватній власності;

- відображає по всіх перерахованих проблемах стратегію держави з розвитку земельної реформи.

На відміну від старої редакції Земельного кодексу, нова редакція має багато нового, зокрема, тут передбачені:

- поряд із цільовим призначенням земель поняття “дозволеного використання земельної ділянки”;

- комунальна власність і власність юридичних осіб;

- сервітути та обмеження;

- детальний і зрозумілий порядок здійснення угод по землі;

- конкурси та аукціони;

- застава земельних ділянок;

- планування і територіальне зонування земель;

- спільна власність на землю;

- управління земельними ресурсами.

Враховуючи вітчизняний і зарубіжний досвід розвитку земельного законодавства, у Земельному кодексі висвітлено співвідношення прав індивідуума та прав суспільства (в особі держави), цивільного і земельного права, сучасної дії проблем урбанізації, екології на земельні відносини.

Зважаючи на те, що право приватної власності на землю за своєю суттю не абсолютне, воно пов'язане з правами суспільства і реалізується з урахуванням обмежень, які накладає держава. До фундаментальних прав держави стосовно землі, яка знаходиться в приватній власності, відносять: право оподаткування; право примусового відчуження землі на суспільні потреби, але при відповідних компенсаціях власнику; право регулювання використання землі з урахуванням безпеки суспільства і здоров'я людей; право переведення у власність земель

державної власності. З фундаментальних прав держави враховуються більш конкретні регламенти, які встановлюють пріоритети інтересів суспільства над інтересами приватного власника. Таким чином, воля приватного власника землі завжди буде поєднуватися з державним законодавчим регулюванням земельних відносин. У загальному вигляді таке регулювання спрямоване на недопущення спекуляції землею, запобігання надмірному дробленню земельних ділянок, підвищення ефективності використання земельних ресурсів. Що стосується земельного обігу, то тут втручання держави здійснюватиметься не через обмеження, а через створення необхідних умов для його здорового функціонування.

Кодекс передбачає, що земельні відносини повинні формуватися на таких принципах, як:

а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу та основного засобу виробництва. Земля, будучи одним із відносно самостійних природних об'єктів, у той же час є найважливішою частиною єдиної екосистеми. При цьому від якісного стану землі багато в чому залежить екологічне благополуччя кожної людини і суспільства в цілому. Цей об'єкт природи виступає об'єктивною умовою, засобом, джерелом та місцем життєдіяльності людини, а також як існування всіх інших біологічно активних організмів. Тому при характеристиці землі як об'єкта земельних відносин враховуються екологічні й економічні чинники;

б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад сіл, селищ, міст і держави;

в) недопущення втручання держави в діяльність громадян, юридичних осіб та органів місцевого самоврядування щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законами України;

г) здійснення управління земельними ресурсами з метою створення безпечних умов для життя населення незалежно від того, в якій власності перебувають земельні ділянки;

д) забезпечення державних гарантій прав на землю та їх захисту.

Центральне місце у системі земельного права займає питання про права

власності на землю. Після прийняття Конституції України ключовими в земельній політиці залишаються питання структури власності на землю. Основним принципом, який визначає напрями земельного реформування, є відміна монополії власності держави на землю і встановлення багатосуб'єктності права власності на даний об'єкт природи. Множинність форм власності на землю — це об'єктивна необхідність, зумовлена розвитком ринкових відносин. Виходячи з того, що в соціально-економічному аспекті під формою власності на землю слід розуміти спосіб привласнення землі, в земельному законодавстві повинні бути розкриті й закріплені державна, комунальна, приватна та інші форми власності на землю. Це випливає з того, що способи привласнення природних, матеріальних та інших об'єктів (благ) є досить різноманітними, і привласнення може здійснюватися державою, різними утвореннями (колективами) громадян та індивідуумами.

В основу диференціації привласнення покладено земельні інтереси різноманітних суб'єктів, які зумовлюють об'єктивні форми власності на землю. Кожний різновид земельних інтересів відображає спосіб привласнення земельних ресурсів, а таке привласнення здійснюється через певні види земельних відносин. Отже, основу утворення самостійних форм власності на землю становлять:

- об'єктивно існуючі земельні інтереси певних соціальних суб'єктів;
- способи привласнення земельних ресурсів;
- суспільні земельні відносини власності.

Виходячи з викладеного, в Кодексі передбачено, що державна власність на землю повинна використовуватися з метою розв'язання екологічних проблем, забезпечення балансу державних, суспільних, громадських (територіальних утворень громадян) та приватних інтересів. Суб'єктом права державної власності на землю виступає держава в особі уповноважених органів. Згідно з Конституцією України — це Кабінет Міністрів України і відповідні виконавчі органи. Український народ як соціально-політичний суб'єкт у правовому аспекті не є суб'єктом власності на землю.

Держава як власник землі забезпечує через земельне, природоохоронне та

інше законодавство її належну охорону з метою поєднання інтересів усіх соціальних суб'єктів, а також раціональне й ефективне використання земель державної власності, екологічну рівновагу при експлуатації всіх земель, заходи продовольчої та екологічної безпеки тощо. Таким чином, право державної власності на землю забезпечує реалізацію земельних інтересів усіх соціальних суб'єктів. Поєднання таких інтересів є об'єктивною передумовою законодавчого закріплення принципу рівності всіх форм власності на землю.

Розміри державної власності на землю визначаються за гальнодержавними і суспільними земельними та іншими інтересами. Така власність повинна забезпечувати функціонування єдиної енергетичної й космічної систем, транспорту, зв'язку, оборони, національних природно-заповідних та історико-культурних об'єктів, науки тощо. Тому зазначена форма власності становитиме значну питому вагу в системі форм власності на землю.

Приватна власність на землю у широкому розумінні поділяється на власність індивідуумів та їхніх колективних формувань. Отже, право приватної власності з його різновидами забезпечує реалізацію земельних інтересів відповідних суб'єктів. Тому з урахуванням сутності права приватної власності на землю законодавчо визначено право індивідуума і відповідного колективного утворення володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою як елементом екосистеми у межах, встановлених законодавством. Оскільки, як свідчить вітчизняний і зарубіжний досвід, на ступінь свободи приватного власника конкретної земельної ділянки впливає система екологічних і соціальних чинників, які виражаються в необхідності забезпечення екологічної рівноваги, продовольчої та екологічної безпеки на території України, право приватної власності на землю зазнає певних змін через встановлення відповідних обмежень.

Після прийняття Конституції України і Закону України "Про місцеве самоврядування" самостійного значення набуває право власності територіальної громади — комунальна власність на землю. Право комунальної власності — це право територіальної громади володіти, раціонально, ефективно й за призна-

ченням користуватися і розпоряджатися земельною ділянкою на свій розсуд, забезпечувати реалізацію земельних та інших інтересів громади згідно із законом. Оскільки комунальна власність на землю забезпечує задоволення земельних інтересів громади, а також громадян, які проживають у межах конкретної адміністративно-територіальної одиниці, землі цієї власності складаються як мінімум із двох частин: земель загального користування в населених пунктах, що задовольняють загальні потреби і є загальнодоступними, та земель у межах і за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна комунальної власності.

Специфіка земельних відносин полягає в наявності значної кількості обмежень прав власника землі та користувача земельної ділянки. У Земельному кодексі розрізняються чотири види обмежень: цільове призначення; режим використання та охорони земель; земельні сервітути; екологічні, санітарні та інші вимоги щодо охорони земель.

Основоположними поняттями земельного законодавства, які визначають порядок і межі використання земельних ділянок, є цільове призначення та правовий режим земель. Залежно від призначення землі України поділені на такі категорії: землі сільськогосподарського призначення; землі населених пунктів; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого і рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісового фонду; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Правовий режим включає сукупність правил використання земель визначених територій.

Режим використання земель пов'язаний з їхнім цільовим призначенням, але не поглинається ним. Тому в Кодексі передбачено, що при територіальному плануванні й зонуванні земель, виходячи з державних та інших міркувань, встановлюються види економічної діяльності, які здійснюються вільно, забороняються або вимагають одержання дозволу. Якщо будь-яка економічна діяльність не вписується в рамки видів діяльності, визначених відповідно до діючих документів (територіальні плани, плани земельного господарського устрою, гене-

ральні плани, схеми зонування), то в таких випадках повинне бути прийняте рішення про віднесення її до забороненої, дозволеної або такої, що вільно здійснюється. В окремих випадках мають встановлюватися технічні норми використання землі (максимальні та мінімальні розміри, щільність заселення і забудови, екологічне навантаження на одиницю площі).

Обмеження використання земель внаслідок встановлення земельних сервітутів зобов'язують власника земельної ділянки або землекористувача надати іншим особам можливість без їхнього дозволу здійснити деякі дії на території ділянки (використовувати частину її для проїзду, проходу, прокладання комунікацій тощо).

Екологічні, санітарно-епідеміологічні, будівельні, протипожежні та інші вимоги встановлюються в спеціальному законодавстві. Їх невиконання може спричинити забруднення земельної ділянки токсичними речовинами, втрату родючого шару ґрунту та інші негативні наслідки. Загальний порядок встановлення і реалізації вказаних обмежень передбачено в Земельному кодексі.

Дотримання встановленого цільового призначення й правового режиму земельним законодавством повинне розглядатись як важливий обов'язок власників землі, землекористувачів та орендарів земельних ділянок в Україні.

Продовольче забезпечення країни великою мірою залежить від стану земель сільськогосподарського призначення і вибору оптимальних форм їх використання. Однак практика останніх років свідчить, що у ході земельної реформи заходи щодо охорони та поліпшення земель не виконуються, сільськогосподарські угіддя погіршуються, руйнується їхній ґрунтовий покрив, знижується родючість тощо. Специфічними особливостями цих земель є значний рівень їхньої розораності та еродованості, а це вимагає відповідного підходу до визначення правового режиму використання земель сільськогосподарського призначення. Закріплені в існуючому законодавстві дві правоутримуючі ознаки (надання для потреб сільського господарства або призначені для цих цілей) фактично не враховують природних властивостей і якостей даних земель як елементу екосистеми. Тому до земель сільськогосподарського призначення доцільно

відносити такі, для яких характерними ознаками є наявність родючого шару ґрунту, клімату, води, рельєфу в такій єдності й у такому взаємозв'язку, що за умови раціонального використання і збереження природних характеристик вони можуть бути придатними для сільськогосподарського виробництва.

Одночасно законодавчо закріплений пріоритет сільськогосподарського землекористування повинен розумно враховувати всі фактичні обставини в конкретній ситуації:

- забезпечення поєднання земельних, економічних та інших інтересів суб'єктів;
- повне забезпечення продуктами сільськогосподарського виробництва громадян України і промисловості відповідною сировиною;
- необхідність у забезпеченні належної охорони орних земель у процесі їхнього використання з урахуванням екологічного спрямування тощо.

Аналіз формування ринкової економіки в Україні висвітлив причини багатьох деформацій ринкових відносин, які полягають передусім у спонтанному характері реформ, розгулі управлінського суб'єктивізму, некритичному перенесенні західного досвіду на весь своєрідний ґрунт України. Тому рух земельного ринку повинен бути соціально й економічно зважений і законодавчо врегульований.

Проте в Земельному кодексі України щодо формування й регулювання цивільного обігу земельних ділянок не вдалося врахувати необхідність:

- обов'язкової соціальної орієнтації земельного ринку та реалізації економічних інтересів сільського населення;
- поступовості (поетапності) включення різних категорій земель у ринковий обіг;
- диференційованого підходу до соціальних груп суб'єктів земельного ринку, їхньої участі в ринкових угодах;
- чіткого державного регулювання ринку землі, створення нормативно-правової бази ціноутворення на землю;
- обмеження спекулятивно-“тіньових” угод із земельними ділянками;

- державної реєстрації всіх угод із земельними ділянками.

Обіг земель сільськогосподарського призначення повинен здійснюватися в точно встановлених законодавством межах.

Створення ефективного землекористування, яке відповідає інтересам усього суспільства, в сучасних умовах законодавчо повинне бути визначене не тільки шляхом безплатної приватизації земель, а й шляхом розширення практики стягування податку на вартість землі без поліпшень. У такому разі землеволодіння залишається за власником земельної ділянки і нерухомого майна, що тісно пов'язано із землею. При цьому приріст вартості землі, який визначається систематичним проведенням оцінки, відображається на величині земельної ренти, а щорічний земельний податок стає фактично орендною платою за землю.

Новий Земельний кодекс не позбавлений й інших недоліків. Зокрема, не досить чітко визначені земельні відносини на землях сільськогосподарського призначення між громадянами та юридичною особою, нечітко окреслені обмеження щодо ринку сільськогосподарських земель, відсутні механізми стимулювання ефективного використання й охорони земель через земельні платежі та розпорядження земельними частками (паями) в процесі реформування сільськогосподарських підприємств. Однак цей Кодекс у цілому є прогресивним і його вимог необхідно дотримуватися.

- розраховані на працівників даного підприємства;
- направлені суб'єктам права, що перебувають поза межами підприємства.

І перші, і другі носять загальний характер, зорієнтовані на неодноразове застосування.

Прикладом першого виду нормативного акта можна вважати План внутрішнього землеустрою, затверджений повноважним органом сільськогосподарської організації (підприємства). Сюди ж відносяться, наприклад, внутрігосподарські правила КСП щодо правил оранки зябу.

До другого виду нормативних актів організацій можна віднести Правила і порядок землебудівних робіт, затверджений недержавною госпрозрахунковою організацією: вони приймаються на підставі та на виконання вищестоящих но-

рмативних актів — законів, указів, постанов, наказів і т.п., обов'язкових для виконання громадянами.

Глава 3. Розвиток ринкових земельних відносин в Україні

3.1. Тенденції розвитку ринку землі.

Як відомо, земельні ділянки легально визначаються об'єктом реального обігу землі. Складається відповідна правозастосовна практика. Формується нове законодавство, яке регулює відносини, пов'язані з ринком землі.

Ринок землі та обіг землі різні за місткістю словосполучення: перше ширше, ніж друге, і включає поряд із системою угод із землею також механізми та інфраструктуру, що забезпечують їх. Під обігом землі розуміють сукупність угод із землею (земельними ділянками, частиною земельної ділянки, правом на земельну частку (пай), правами на землю). Ринок землі на даному етапі розвитку економіки є:

- інструментом і одночасно гарантією реалізації основних конституційних прав громадян та юридичних осіб на землю;
- правом мати землю в приватній власності, правом вільно (якщо це не завдає шкоди довкіллю і не порушує прав і законних інтересів інших осіб) здійснювати володіння, користування та розпорядження землею;
- важливим інструментом досягнення мети першого етапу земельної реформи;
- невід'ємною умовою і засобом здійснення економічних реформ у цілому.

Внаслідок політичного й економічного характеру в Україні з юридичної точки зору існують два ринки землі: нелегальний (чорний) і легальний.

Легальний ринок землі з самого початку формувався згідно з волею законодавця. З цієї причини ринок земельних ділянок громадян пов'язаний із Декретом Кабінету Міністрів України “Про приватизацію земельних ділянок” від 26 грудня 1992 року № 15, ринок земельних ділянок несільськогосподарського призначення — з Указом Президента України і особливо з Указом від 19 січня 1999 року № 32 “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення”. Ринок права на землю пов'язаний з Указом Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10 листопада 1994 року № 666, “Про поря-

док паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям” від 8 серпня 1995 року № 720, “Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності” від 12 липня 1995 року № 608.

Зокрема, станом на 1 січня 2000 року кількість власників землі та землекористувачів зростає до 22 млн. З 1993 року започатковано продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності, переважно для будівництва автозаправних станцій, а також тих, на яких знаходяться об’єкти незавершеного будівництва. За цей час органи місцевого самоврядування прийняли рішення про продаж понад 1500 земельних ділянок на загальну суму понад 45 млн. грн, із них у 15 обласних центрах України продано 143 земельні ділянки на загальну суму більш як 16 млн. гривень.

Процес приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення значно активізувався після видання Указу Президента України від 19 січня 1999 року № 32 “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення”. Протягом 1999 року органи місцевого самоврядування прийняли рішення про продаж суб’єктам підприємницької діяльності України понад 1 тис. земельних ділянок на загальну суму близько 25 млн. грн. Приклади продажу земельних ділянок, на яких знаходяться об’єкти приватизації, є у кожному регіоні. Найбільше їх у Донецькій та Львівській областях.

Однак процес становлення ринкових земельних відносин просувається дуже повільно. За вісім років тільки 60 відсотків громадян України, яким земельні ділянки було надано у користування, приватизували їх. Тричі переносилися граничні строки завершення приватизації.

У деяких регіонах, зокрема в містах, інших населених пунктах, органи місцевого самоврядування ігнорують виконання законів України та указів Президента України з питань приватизації земельних ділянок, що не сприяє залученню інвестицій і кредитних ресурсів в економіку країни, підтримці підприємництва та житлового будівництва, сталому розвитку населених пунктів. Лише 3 відсотки земельних ділянок, на яких знаходяться приватизовані

суб'єктами підприємницької діяльності об'єкти, перебувають у власності цих суб'єктів.

Внаслідок цього недостатньо використовуються можливості наповнення місцевих бюджетів, фінансування за рахунок надходження коштів від приватизації земельних ділянок соціальних програм, будівництва об'єктів соціальної сфери, створення додаткових робочих місць і поліпшення соціально-економічного розвитку територій.

У той же час продаж підприємствам, іншим суб'єктам підприємницької діяльності земельних ділянок несільськогосподарського призначення з державної власності, площа яких становить близько 200 тис. га, відкриває можливість залучення до зведеного бюджету України понад 50 млрд. гривень.

Основною причиною, що стримує розвиток ринку землі, є недосконале правове забезпечення безоплатної приватизації й продажу з державної власності земельних ділянок, зокрема суб'єктам підприємницької діяльності — юридичним особам України, реєстрації земельних ділянок та прав на них, захисту прав власників землі, необґрунтовані обмеження щодо категорій земель, які можуть бути безоплатно приватизовані громадянами чи продані з державної власності юридичним особам. Крім того, відсутнє чітке визначення правового режиму земель несільськогосподарського призначення у населених пунктах та за їхніми межами.

Одним із законодавчих актів у цьому напрямі є Указ Президента України «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення» від 4 лютого 2000 року № 168/2000, основні положення якого будуть висвітлені нижче.

Рух землі в аграрній сфері країни — незворотний процес. Практично він уже розпочався в умовах самоврядування, у ході проведення земельної реформи.

У власності громадян і юридичних осіб, які самостійно господарюють на землі, станом на 01.07.2000 року знаходилося 29,4 млн. га сільськогосподарських угідь, із них використовуються в товарному сільськогосподарському вир-

бництві 26,3 млн. га. Власниками сертифікатів на право на земельну частку (пай) було 6,3 млн. громадян. Їхнє право вимоги поширюється на 25,2 млн. га сільськогосподарських угідь. Крім того, у резервному фонді поки що залишалося 3,14 млн. га сільськогосподарських угідь, а в запасі — 3,88 млн. га, з яких 1,04 млн. га взагалі не мають землекористувача.

Майже 10,94 млн. громадян приватизували свої ділянки на площі 3,27 млн. га. Ці землі використовуються переважно для ведення особистого підсобного господарства (57,8%), індивідуального житлового будівництва (38,6%) та садівництва (3,5%).¹

У країні зареєстровано 37,6 тис. фермерських господарств, середній розмір сільськогосподарських угідь яких становить 54,8 га².

Сучасний стан сільськогосподарського землеволодіння не зможе довго зберігатися незмінним. Очевидно, що 6,4 млн. власників невеликих (у середньому в країні по 4,05 га) часток землі не одержуватимуть із них прибуток, який забезпечить їм прожитковий мінімум, не кожен із цих громадян може і бажає працювати на землі.

Станом на 01.07.2000 року зафіксовано 206,2 тис. нотаріально посвідчених переходів прав на земельну частку, з них 6,9 тис. — на підставі договорів купівлі-продажу. Укладено 5,5 млн. договорів оренди земельних часток. Крім того, орендується 7,5 млн. га земель різних форм власності, у тому числі 23,9 тис. га земель несільськогосподарського призначення. Має місце оренда земельних ділянок іноземними громадянами (Київська і Херсонська області, Автономна Республіка Крим, Севастополь).

Постійно відбуваються купівля-продаж земельних ділянок, переданих громадянам у власність для будівництва та обслуговування житлових будинків і ведення особистого підсобного господарства.

Які ж тенденції розвитку земельного обігу в країні?

Конституція України гарантує громадянам право розпоряджатися власніс-

¹ Оперативна інформація Держкомзсму України станом на 01.07.2000 р.

² Експрес-інформація Держкомстату від 11.10.2000 р. № 323.

тю на свій розсуд відповідно до закону. В найближчий період у край 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 ймовірного сплеску спекуляції землею і створення латифундій. Як показує історичний досвід, таким явищам повністю запобігти неможливо, але зменшити їхні обсяги і негативний вплив можна.

В першу чергу необхідно здійснити заходи щодо регулювання попиту на землю, особливо у населених пунктах, шляхом:

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

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

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

Як свідчить світова практика, економічні фактори не зворотно спричинятимуть перехід земельної власності у руки великих промислових підприємств, окремих підприємців, банків.

Промислові підприємства, окремі підприємці, ймовірно, намагатимуться скуповувати сільськогосподарські угіддя для різних цілей: організації меліоративних робіт, закладання садів, виноградників, а також і спекуляції. Але основною метою при цьому буде наступна передача в оренду земель сільськогосподарським товаровиробникам.

Вкладення вільних грошей у землю в ряді випадків забезпечить у майбут-

ньому значно більший прибуток у вигляді орендної плати, ніж відсотки по банківських вкладах. Крім того, в умовах нестабільності економічної ситуації діяльність банків не завжди передбачувана і ризик втрати розміщеного в них капіталу дуже великий.

Придбання у власність земельних ділянок буде особливо вигідним для підприємств харчової та переробної промисловості, які зможуть мати стійку сировинну базу створенням вертикально інтегрованої системи виробництва за участю фермерів-орендарів.

Промислові підприємства, деякі великі підприємства зможуть, купивши значні масиви земель сільськогосподарського призначення, створити великі сучасні сільськогосподарські підприємства, засновані на найманій праці та високому рівні її механізації й сучасних технологіях. Законодавчі гарантії цього, безумовно, позитивного процесу закладені у проекті Земельного кодексу України.

Тенденції розвитку сільськогосподарського землеволодіння і землекористування в Європі та у Північній Америці пов'язані не лише з проникненням у цю сферу промислового капіталу, а й з інтенсивним витісненням дрібних сільськогосподарських товаровиробників. Як відомо, від розміру господарств залежать ефективність використання технічних засобів виробництва, собівартість продукції та її конкурентоспроможність.

Сучасні фермерські господарства в Україні за розмірами нераціональні. Під час забезпечення їх необхідною технікою тільки амортизаційні відрахування будуть більшими, ніж вартість валової продукції. Тому значна кількість цих господарств не можуть впроваджувати сучасні технології і поки що існують за рахунок широкого застосування дешевої ручної праці.

Вчені Інституту аграрної економіки УААН довели, що найефективніше конкурентоспроможне господарство, наприклад, зернового, зернового із вирощуванням соняшнику і цукрових буряків та тваринницького напрямів спеціалізації, можливе лише при розмірі площ орних земель у них понад 400 га.

Таким чином, існують об'єктивні економічні передумови концентрації земельної власності в сільськогосподарському виробництві. Основним механіз-

мом забезпечення цього процесу, звичайно, має стати укладення договорів купівлі-продажу. Слід зазначити, що розвиток ринку землі, інтерес до нього промислового і банківського капіталу поряд із невідворотною спекуляцією земельною власністю сприятимуть зростанню цін на землю більшою мірою, ніж регулятивні заходи держави.

Це не виключає необхідності активізації держави у наступному:

- а) розвитку земельного законодавства;
- б) удосконаленні системи справляння плати за землю;
- в) контролі за меліорацією земель;
- г) контролі за виконанням заходів щодо охорони земель;
- д) розвитку інфраструктури, планування та забудови населених пунктів;
- е) сприянні розвитку інфраструктури ринку землі.

Посилення державного регулювання земельних відносин і

землекористування через систему урядових органів не виключає можливості створення недержавних органів земельного ринку. До складу цих органів, які частково можуть фінансуватися державою, мають входити представники власників землі та землекористувачів, посередницьких структур, професійних установ, органів місцевого самоврядування, місцевих державних адміністрацій. Недержавні органи земельного ринку, на наш погляд, можуть виконувати такі функції:

- а) здійснювати аналіз кон'юнктури цін на землю;
- б) своєчасно оповіщати про вартість землі потенційних покупців і продавців, органи місцевого самоврядування та місцеві органи виконавчої влади, посередницькі організації, пресу;
- в) придбавати земельні ділянки в основному з метою впорядкування землекористування проведенням культурно-технічних робіт, укрупненням дрібних ділянок, ліквідацією черезсмужжя, вклинювання, дальнотемелля тощо;
- г) продавати консолідовані земельні ділянки;
- д) регулювати обсяги освоєння земель;
- е) надавати пільгові умови інвесторам, які погоджуються на освоєння зе-

мельних ділянок із складними ґрунтовими та інженерними умовами;

є) встановлювати обсяги відшкодування втрат сільськогосподарських і лісових угідь з урахуванням втрат на повторне освоєння земельних ділянок.

На перехідний період однією з найактуальніших проблем є законодавче врегулювання обігу сільськогосподарських угідь, які використовуються у товарному сільськогосподарському виробництві.

Доцільно на найближчі десять років обмежити право громадян придбавати у власність сільськогосподарські угіддя площею до 600 га у степовій, 500 — у лісостеповій і до 400 га — у поліській зонах.

На нашу думку, треба не допустити створення загальнодержавного ринку сертифікатів на право на земельну частку (пай). Їх купувати повинні лише громадяни, що постійно проживають в адміністративному районі, де видані ці сертифікати.

Право на відчуження сертифікатів на право на земельну частку (пай) на найближчі п'ять років повинні мати тільки їхні власники-пенсіонери (колишні члени недержавних сільськогосподарських підприємств), а також громадяни у працездатному віці, які переїзять на постійне місце проживання в іншу місцевість або мають намір вкласти одержані від продажу сертифікатів кошти в інше виробництво на території місцевої ради. Інші власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) мають відчужувати свої земельні частки лише при виділенні їх у натурі. Потрібно взагалі заборонити юридичним особам придбавати у власність сертифікати на право на земельні частки (пай) шляхом купівлі-продажу, дарування, міни. Ця заборона не повинна стосуватися придбання у власність земельних ділянок у натурі при реалізації продавцями права вимоги земельної ділянки, посвідченого сертифікатом.

3.2. Правові засади формування ринку земель сільськогосподарського призначення

Відомо, що наша країна має значний і високоякісний фонд сільськогосподарських угідь. Більше третини з них — це особливо цінні продуктивні землі.

Проте рівень сільськогосподарського використання їх великою мірою поступається рівню розвинутих країн світу. Основною причиною цього, на наш погляд, є недосконалість земельних відносин, що впливають із форм власності та господарювання.

Орієнтація економіки країни на ринкові відносини вимагала радикальних змін форм власності на землю і форм господарювання на ній. У зв'язку з цим із березня 1991 р. весь земельний фонд України оголошено об'єктом земельної реформи, яка передбачає впровадження різних форм власності на землю та надання власникам права самим вирішувати питання щодо розпорядження нею: господарювати на землі самому, надавати її в оренду, заставу, передавати у спадщину, вступати із земельною ділянкою у нові господарські формування тощо. Земля має стати капіталом селянина, яким він може розпоряджатися в процесі господарювання, включаючи можливість його застави для одержання кредитів, що є важливим фактором економічної стабільності сільськогосподарських підприємств. Без цього неможлива організація в аграрному секторі ефективних виробничих відносин. Без приватної власності на землю не можна освоїти ринкову економіку, оскільки земля — один з основних видів виробничих ресурсів.

Тому наближення сільськогосподарського виробника до власності на землю та інші засоби виробництва, тобто формування селянина-власника, треба розглядати як найголовніше завдання земельної реформи і передусім її складової — ринку землі. В даному випадку, якщо селянин не здатний за ринкових умов ефективно розпоряджатися своєю земельною ділянкою, не буде її зберігати, примножувати родючість, вкладати свій капітал і одержувати з неї максимум продукції, то завтра він може її втратити назавжди. У нашій державі в умовах, які склалися при переході до ринку, вирішальну роль у підвищенні ефективності використання землі за приватної власності на землю великого значення набувають й інші аспекти земельних відносин, зокрема економічний механізм, форми та методи господарювання й державної підтримки селянина.

Становлення ринку землі — це вимога часу. В умовах ринку відбуватимуть-

ся постійний рух і поліпшення якості сільськогосподарських угідь у зв'язку з тим, що частина власників землі стане банкрутами, інші захочуть збільшити свої наділи за рахунок перших тощо. Зміна власників здійснюватиметься через систему ринкового механізму купівлі-продажу.

В економічному розумінні ринок земель сільськогосподарського призначення є сукупністю економічних механізмів, що забезпечують розв'язання таких завдань, як: реалізація прав власників земельних ділянок на одержання суспільно нормального доходу при їх продажу, рівного для всіх покупців — потенційних виробників сільгосппродукції — доступу до всіх операцій щодо придбання сільськогосподарських угідь; стимулювання раціонального їх використання й забезпечення постійної можливості перерозподілу на користь найефективніше господарюючих суб'єктів тощо.

Ринковий обіг землі належить до вторинних економічних механізмів, використання яких з абсолютною необхідністю вимагає створення більш загальних, фундаментальних економічних і організаційних умов. До подібного роду механізмів можна було б у першу чергу віднести іпотеку та інститут банкрутства.

Для ефективної роботи земельного ринку необхідні як мінімум наступні економічні передумови:

1) існування земельних власників, які мають достатню широту повноважень для проведення ринкових операцій із земельними ділянками;

2) наявність стимулів (мотивів) для купівлі земель сільськогосподарського призначення виключно до умов їх наступного використання за цільовим призначенням (це насамперед можливість одержання суспільно нормального доходу від підприємницької діяльності у сфері виробництва і реалізації сільськогосподарської продукції);

3) розгорнутість конкуренції між сільськогосподарськими виробниками, в процесі якої виявляються об'єктивні відмінності у рівні господарювання й ефективності використання земельних та інших виробничих ресурсів, відбувається диференціація цих виробників залежно від рівня дохідності (рентабельності) їхньої виробничої діяльності.

У 1991—1996 рр. у країні була ліквідована державна монополія на землю, створені правові умови функціонування багатуукладної економіки, заснованої на поєднанні великого, середнього і дрібного виробництва.

За 1990—1996 рр. площа сільськогосподарських угідь на одного мешканця України зменшилася від 1,01 до 0,82 га, ріллі — від 0,80 до 0,65 га. Останнім часом у країні спостерігається абсолютне скорочення площ згаданих угідь у сільськогосподарських виробників. Так, за останні 10 років вони зменшилися в цілому на 1,2 млн. га (2,8%). Це пояснюється, зокрема, виключенням із ріллі площ схилів, малопродуктивних, піщаних, кам'янистих земель і відведенням земель для не сільськогосподарських потреб (промисловість, транспорт, зв'язок, міське будівництво).

Зародження нових форм господарювання, законодавчо передбачених земельною реформою, змінило структуру землекористування. За рахунок зменшення площі сільськогосподарських угідь у державних підприємствах від 24 відсотків у 1990 до 10,8 відсотка у 1996 і до 5 відсотків у 2000 р. збільшилася площа угідь у користуванні й володінні підприємств із колективною формою власності відповідно від 69,5 до 73 відсотків у 1996 р. і до 76,6 відсотка у 1999 р. Зросла площа земель у володінні громадян для ведення особистого підсобного господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та створення селянських (фермерських) господарств від 6,5 до 16,2 відсотка (у 2,5 рази) і становила в 1996 р. 6,6 млн. га, у 1999 — до 7,4 млн. га, тобто на особисте підсобне господарство населення припадало в 1996 і 1999 рр. 0,34 га проти 0,27 у 1990 р.

Великі земельні площі найродючіших чорноземів, площа яких у структурі сільгоспугідь становить 57 відсотків, або 68 відсотків орних земель, через екстенсивне господарювання зумовили дуже високий рівень освоєності земельного фонду, що має і свої негативні результати. Станом на 1.01.2000 року структура сільгоспугідь по Україні була такою (у відсотках): рілля — 79,7, пасовища — 11,8, сіножаті — 5,3, багаторічні насадження — 2,3, чого не спостерігається за часткою ріллі в жодній з економічно розвинутих країн світу (у США — 19%, Франції, Німеччині — 33, Італії — 31%).

Надмірна розораність призводить до порушення екологічно допустимого співвідношення ріллі, природних лук і пасовищ, лісових і водних ресурсів, негативно позначається на стійкості агроландшафту території країни, а спеціалізація в рослинництві й тваринництві не завжди сприяє збереженню родючості ґрунтів та економії витрат.

Проте аналіз свідчить, що формально конституційна багатоукладна аграрна економіка вимушена розвиватися у псевдоринковому середовищі, а земельна власність не одержала адекватного ринкового змісту й економічно не реалізується. Володіння, використання, розпорядження — суть юридично приватної категорії; економічна приватна власність на землю як об'єкт господарювання реалізується не в абстрактній можливості продати земельну ділянку, а в кількісно визначеному доході від його використання відповідно до цільового призначення. Цей дохід визначає економічні мотиви придбання та продуктивного використання земель сільськогосподарського призначення і є основним об'єктивним фактором формування їхньої продажної ціни незалежно від конкретних методик оцінки тієї чи іншої ділянки. Тобто, купуючи земельну ділянку, покупець орієнтується в першу чергу на майбутній потенціальний дохід від використання даної ділянки за її прямим призначенням.

Таким чином, за десять років аграрних реформ дійсно ринкові умови розвитку сільгоспвиробництва, у тому числі необхідні й достатні передумови формування земельного ринку, не створені. В обставинах, що нині склалися, розгортання ринку сільгоспугідь — це завдання, яке не має перспектив практичної реалізації; така реалізація вимагає попереднього розв'язання глибоких, концептуальних проблем ринкових перетворень в аграрному секторі української економіки.

У практиці ринок земель сільськогосподарського призначення об'єктивно формується і функціонує як відносно замкнутий сектор земельного ринку, де земля одержує специфічну оцінку як особливий (поряд із працею та капіталом) фактор виробництва, що бере участь у створенні сільськогосподарської продукції. Навіть у різних країнах існують законодавчі обмеження щодо зміни цільо-

вого призначення сільськогосподарських угідь при їх купівлі-продажу. В нинішній Україні необхідність законодавчого обмеження подібної зміни вкрай потрібна; тут не може бути винятком і норма тимчасової повної заборони.

Як зазначалося раніше, фінансово-виробнича криза аграрного сектора значно знижує дохідність виробничого використання сільськогосподарських угідь порівняно з прибутковістю їх альтернативного використання. Неконтрольовані купівля-продаж земельних ділянок, з одного боку, миттєво призводить до масового виведення сільськогосподарських угідь із виробничо-економічного обігу (як це було в період початкового переділу земель у процесі реорганізації та реформування великих сільськогосподарських підприємств). З іншого боку, в недалекій перспективі розвиток вітчизняного сільського господарства визначатиметься екстенсивними природними факторами, у тому числі наявними сільгоспугіддями. Адже фінансова криза позбавила сільськогосподарських виробників будь-яких можливостей інтенсивного розвитку. Тобто на досить тривалу перспективу зберігається необхідність жорсткого адміністративного закріплення цільового призначення сільськогосподарських угідь при їх купівлі - продажу.

Правомірність і важливість міжгалузевої народногосподарської оцінки землі заперечувати, безумовно, недоречно. Проте в контексті сучасної економічної ситуації реальне становище на потенційному земельному ринку розвивається в повній суперечності з віртуозною конструкцією цієї оцінки, що застосовується до сільськогосподарських угідь. У 1996—1998 рр. питома вага збиткових сільгосппідприємств у всіх формах власності зросла від 69 до 92 відсотків, їхні збитки збільшилися від 1420,5 млн. грн. до 4060,9 млн. грн., або рентабельність знизилася від 11,6 до 28,3 відсотка. Відповідно зросла “від’ємна дохідність” сільськогосподарських угідь і знизилась їх об’єктивна оцінка, але ціни земельних ділянок, що відводилися під промислову чи житлову забудову, комерційні й реакційні цілі, під впливом інфляції та інших факторів фінансово спекулятивного характеру поступово зростали. Отже, вирішальною передумовою формування повноцінного ринку землі є рентабельна робота сільськогос-

подарських підприємств, заснована на визнанні суспільної значущості сільгосппродукції, що виробляється. У цьому випадку сільгоспугіддя одержать адекватну економічну оцінку, сформується реальні стимули перерозподілу (в тому числі й міжгалузевого) земель на користь найефективніше господарюючих суб'єктів, спрацюють такі механізми, як інститут банкрутства та іпотека.

Світовий досвід показує, що в умовах ринкової економіки ефективний розвиток сільського господарства забезпечується на принципах обов'язкового поєднання механізмів ринкового саморегулювання з економічними можливостями держави у сфері виробництва і розподілу продовольства. При цьому роль держави не зводиться до прямої фінансової підтримки товаровиробників: насамперед необхідно створити мінімально достатні загальні умови для підвищення дохідності й рентабельності сільськогосподарської діяльності на принципах ринкового господарювання.

Проведене дослідження щодо формування ринку землі в Україні, зокрема сільськогосподарських угідь, та ефективного їх використання дає можливість зробити такі висновки.

Для успішного проведення земельної реформи і формування її складової — ринку землі — слід сконцентрувати всю діяльність на розв'язанні двох взаємозв'язаних стратегічних завдань:

Щодо формування ефективного господаря-власника у першу чергу треба здійснити:

- перерозподіл земель і майна від неефективного до ефективного господаря, для чого потрібно: запровадити приватну власність на землю й механізми реалізації права на власність; забезпечити структуризацію відносин власності; запровадити правові, економічні та організаційні механізми реалізації переваг приватної власності; розвивати і підтримувати малі й середні організаційні форми господарювання;
- реструктуризацію збиткових підприємств;
- розвиток кооперації та створення кооперативного сектора в АПК;

- державну підтримку реальних власників землі та підприємств АПК;
- формування спеціалізованої ринкової інфраструктури щодо розвитку ринку землі.

Щодо створення сприятливого економічного середовища та однакових “правил гри” на ринку потребують нагального розв'язання й удосконалення цінова політика, ринок сільгосппродукції та продовольства, кредитний механізм, ринкова інфраструктура, створення спеціалізованих державних земельно-кредитного банку та страхової компанії (з подальшою корпоратизацією), забезпечення цільового кредитування та страхування ризиків у сільському господарстві.

Ефективність використання земель сільськогосподарського призначення — це лише частина проблеми, пов'язаної з їхнім збереженням, поліпшенням якості та охороною. Більш містким поняттям, що об'єднує ефективність і бережливе ставлення до неї як основного засобу виробництва, є “раціональне використання”, яке включає досягнення максимального ефекту в землекористуванні та охорону землі як природного об'єкта у процесі користування нею.

Загальна вимога раціонального використання сільськогосподарських земель реалізується завдяки наданню суб'єктам сільськогосподарської підприємницької діяльності широких прав щодо господарського використання землі та покладених на суб'єкта відповідних обов'язків з її ефективного використання і збереження; наданню суб'єкту прав розпоряджатися землею з метою створення оптимальної за розмірами земельної ділянки, що дає можливість одержувати максимальну кількість сільськогосподарської конкурентоспроможної продукції, яка підлягає реалізації, та максимальний дохід від виробничої діяльності для розширення відтворення.

Подальший розвиток ринку сільськогосподарських земель має відбуватися в основному на рівні сільськогосподарських підприємств, де повинна забезпечуватися реалізація громадянами права власності на землю в процесі реформування існуючих і створення на їхній базі нових форм господарювання ринкового типу та освоєння механізму економічного і правового регулювання земель-

них відносин.

3.3. Основні напрями розвитку ринку земель житлової і громадської забудови, інших земель несільськогосподарського призначення

3.3.1. Стан розвитку ринку землі 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 року № 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.

Починаючи з 1992 року, в Україні здійснюється приватизація земельних ділянок громадянами України для індивідуального житлового, дачного і гаражного будівництва, ведення особистого підсобного господарства, селянського (фермерського) господарства та інших потреб. Станом на 1 січня 2000 року кількість власників землі і землекористувачів зросла до 22 мільйонів, з них 10,7 млн громадян України вже приватизували свої земельні ділянки загальною площею 3,2 млн гектарів.

З 1993 року започатковано продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності, переважно для будівництва автозаправних станцій, а також тих, на яких знаходяться об'єкти незавершеного будівництва. За цей час органи місцевого самоврядування прийняли рішення про продаж понад 1500 земельних ділянок на загальну суму понад 45 млн. гривень, з них у 15 обласних центрах України продано 143 земельні ділянки на загальну суму понад 16 млн. гривень.

Процес приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення значно активізувався після видання Указу Президента України від 19 січня 1999 року № 32 “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення”. Протягом 1999 року органи місцевого самоврядування прийняли рішення про продаж суб'єктам підприємницької діяльності України понад 1 тис. земельних ділянок на загальну суму близько 25 млн. гривень. Приклади продажу земельних ділянок, на яких знаходяться об'єкти приватизації, є у кожному регіоні. Найбільше їх у Донецькій та Львівській областях.

Однак процес становлення ринкових земельних відносин просувається дуже повільно. За вісім років тільки 60 відсотків громадян України, яким земельні ділянки було надано у користування, приватизували їх. Тричі переносились граничні строки завершення приватизації.

У деяких регіонах, зокрема у містах, інших населених пунктах, органи мі-

сцевого самоврядування ігнорують виконання законів України та указів Президента України з питань приватизації земельних ділянок, що не сприяє залученню інвестицій та кредитних ресурсів в економіку країни, підтримці підприємництва та житлового будівництва, сталому розвитку населених пунктів. Лише 3% земельних ділянок, на яких знаходяться приватизовані суб'єктами підприємницької діяльності об'єкти, перебувають у власності цих суб'єктів.

Внаслідок цього недостатньо використовуються можливості наповнення місцевих бюджетів, фінансування за рахунок надходження коштів від приватизації земельних ділянок соціальних програм, будівництва об'єктів соціальної сфери, створення додаткових робочих місць та поліпшення соціально-економічного розвитку територій.

У той же час продаж підприємствам, іншим суб'єктам підприємницької діяльності земельних ділянок сільськогосподарського призначення з державної власності, площа яких складає близько 200 тис. гектарів, відкриває можливість залучення до зведеного бюджету України понад 50 млрд. гривень.

Основною причиною, що стримує розвиток ринку землі, є недосконале правове забезпечення безоплатної приватизації і продажу з державної власності земельних ділянок, зокрема суб'єктам підприємницької діяльності — юридичним особам України, реєстрації земельних ділянок та прав на них, захисту прав власників землі, необґрунтовані обмеження щодо категорій земель, які можуть бути безоплатно приватизовані громадянами чи продані з державної власності юридичним особам. Крім того, відсутнє чітке визначення правового режиму земель несільськогосподарського призначення у населених пунктах та за їх межами.

В Україні недостатньо розвинуті фінансово-правові механізми придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності та забезпечення прозорості операцій із земельними ділянками на вторинному ринку, не створено умови для ефективного функціонування ринкових інституцій (земельних бірж, земельних банків, земельних аукціонів тощо), які б забезпечували розвиток і функціонування вторинного

ринку землі, відсутня достовірна та доступна інформація про земельні ділянки, їхню вартість, ринкову історію (інформація про динаміку зміни в часі вартості земельної ділянки) й обмеження щодо їх використання, відсутні також і механізми забезпечення повноти сплати податків і зборів (обов'язкових платежів) до бюджетів і державних цільових фондів, зборів з операцій на ринку землі.

Недосконалою є організація проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Обтяжливими є процедури попереднього погодження з органами виконавчої влади та місцевого самоврядування умов спорудження об'єктів на земельних ділянках несільськогосподарського призначення, оформлення та затвердження проектної документації і одержання дозволів на забудову цих земельних ділянок.

3.3.2. Завдання щодо реалізації Основних напрямів ринку землі

Реалізація Основних напрямів розвитку ринку земель потребує вирішення відповідних завдань, а саме:

а) щодо безоплатної передачі земельних ділянок несільськогосподарського призначення у власність громадянам України та продажу цих земельних ділянок суб'єктам підприємницької діяльності:

- розроблення та вдосконалення прозорого порядку відчуження земельних ділянок несільськогосподарського призначення і прав на них;

- надання фізичним та юридичним особам можливості вибору різних дозволених видів функціонального використання земельних ділянок несільськогосподарського призначення;

- розроблення механізмів щодо конкурентних способів набуття права власності та права на оренду земельних ділянок (земельні аукціони, тендери, конкурси на право забудови, здійснення інвестиційних проектів тощо);

- удосконалення процедур набуття права на забудову власниками та орендарями земельних ділянок;

- удосконалення організаційно-правових механізмів надання концесій для будівництва і експлуатації транспортної та міської інженерної інфраструктур;

- визначення особливостей реалізації права власності на землю у вільних економічних зонах та територіях пріоритетного інвестиційного розвитку;

б) щодо формування інфраструктури ринку землі, забезпечення її функціонування, створення умов для розвитку конкуренції, забезпечення прозорості операцій та зменшення інвестиційного ризику на цьому ринку:

- створення інфраструктури ринку землі, зокрема у складі земельних бірж, земельних банків та інших фінансово-кредитних установ, забезпечення умов для утворення підприємств, установ, організацій різних форм власності, що надаватимуть інформаційні, консультативні послуги, спеціалізованих навчальних закладів тощо;

- сприяння створенню консалтингових і ріелторських підприємств та банку даних попиту і пропозицій на ринку . землі;

- створення державного реєстру земель у складі державного земельного кадастру;

- визначення переліків і забезпечення оприлюднення інформації щодо розміщення, якісної характеристики, можливих напрямів використання та початкової ціни земельних ділянок, інвентаризацію яких проведено, для продажу їх з державної власності на конкурентних засадах;

в) щодо запровадження в Україні ефективної системи вивчення попиту та пропозицій, розвитку менеджменту та маркетингу на ринку землі:

- визначення та щорічного затвердження по кожному населеному пункту переліку земельних ділянок для їх можливого продажу і формування обсягів надходження коштів до бюджету від їх приватизації;

- створення маркетингових фірм з обслуговування ринку землі та підготовку спеціалістів із земельного менеджменту;

- періодичної публікації відомостей про попит і пропозиції на земельні ділянки, створення для цього, у разі необхідності, спеціального друкованого органу;

г) щодо забезпечення оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення в ринкових умовах:

- запровадження незалежної системи оцінки земельних ділянок несільськогосподарського призначення, прав на них, у тому числі в комплексі з об'єктами нерухомості;

- створення механізмів забезпечення прозорості операцій на ринку землі та вільного доступу до визначення ринкової вартості земельних ділянок несільськогосподарського призначення та прав на них;

- надання державної підтримки щодо підготовки та діяльності спеціалістів з експертної грошової оцінки земельних ділянок для обслуговування ринку землі;

- організації державного регулювання діяльності фізичних та юридичних осіб, що проводять експертну грошову

- оцінку земельних ділянок (ліцензування, сертифікація, атестація тощо);

- д) щодо створення механізму узгодження приватних, громадських, державних інтересів у процесі функціонування ринку землі:

- удосконалення механізму примусового викупу земельних ділянок для державних і громадських потреб;

- запровадження системи громадського обговорення інвестиційних проєктів розвитку інфраструктури та обслуговування територій;

- організації розроблення місцевих правил забудови найбільш інвестиційно привабливих територій з визначенням можливих напрямів використання земельних ділянок несільськогосподарського призначення;

- формування раціонального землекористування та забезпечення ефективного використання земельного фонду несільськогосподарського призначення і методів його оцінки;

- визначення порядку узгодження умов використання земельних ділянок несільськогосподарського призначення згідно із містобудівною документацією, місцевими правилами забудови;

- розроблення економічних механізмів стимулювання власників, орендарів земельних ділянок щодо збереження та поліпшення екологічного стану земель несільськогосподарського призначення, а також історико-культурної спадщини,

та неприбуткового використання земельних ділянок для особливих соціальних, екологічних, історико-культурних цілей;

е) щодо забезпечення правового захисту прав учасників ринку землі:

- удосконалення системи компенсацій за завдання збитків власникам чи орендарям земельних ділянок внаслідок обмежень щодо їх використання, попереднього і повного відшкодування власникам і орендарям вартості вилучених земельних ділянок, нерухомого майна та інших втрат;

- встановлення гарантій прав власників землі у разі її вилучення для державних і громадських потреб;

- забезпечення рівних можливостей громадянам України і юридичним особам України щодо набуття прав власності та інших прав на земельні ділянки, а також іноземним фізичним і юридичним особам щодо набуття права на оренду земельних ділянок;

ж) щодо удосконалення економічного механізму функціонування та регулювання ринку землі, створення прозорої інформаційної системи для забезпечення функціонування і регулювання цього ринку:

- розроблення механізмів залучення громадянами України та юридичними особами України коштів з метою придбання земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності та розрахунків за придбані земельні ділянки і забезпечення впровадження зазначених механізмів;

- створення правових підстав для залучення до ринкового обігу прав на земельні ділянки несільськогосподарського призначення;

- запровадження прогресивної шкали оподаткування земельних ділянок, що не використовуються за призначенням;

- розроблення планів приватизації земельних ділянок несільськогосподарського призначення, з урахуванням містобудівної та землепорядної документації, даних державного земельного кадастру;

- розроблення схем приватизації земель із наступним коригуванням Генеральних планів, іншої містобудівної та землепорядної документації;

- забезпечення можливості одержання інвесторами інформації, необхідної для набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення або права на їх оренду та умов їх використання.

3.3.3. Організаційно-правові засади регулювання ринку землі

Для узгодження приватних, громадських, державних інтересів у процесі формування первинного і функціонування вторинного ринку земель здійснюється відповідне регулювання з боку органів державної влади та місцевого самоврядування.

Реалізацію державної політики у цій сфері здійснюють уповноважені на це центральні та місцеві органи виконавчої влади, а також органи місцевого самоврядування відповідно на загальнодержавному та місцевому рівнях.

На загальнодержавному рівні передбачається прийняття нормативно-правових актів з питань:

- розмежування земель державної і колективної власності;
- реєстрації земельних ділянок несільськогосподарського призначення, інших об'єктів нерухомого майна та прав на них;
- розподілу і перерозподілу земель;
- розроблення основних засад і способів приватизації земель;
- надання земельних ділянок несільськогосподарського призначення у користування державним підприємствам, установам, організаціям;
- примусового викупу земельних ділянок несільськогосподарського призначення для задоволення державних чи громадських потреб;
- планування територій населених пунктів і розроблення місцевих правил забудови територій населених пунктів;
- удосконалення основних засад справляння плати за землю;
- ведення державного земельного кадастру;
- організації землеустрою і землевпорядкування;
- здійснення державного контролю за використанням землі власниками та орендарями земельних ділянок несільськогосподарського призначення;

- вирішення земельних спорів.

Державне регулювання на загальнодержавному рівні передбачає застосування економічних важелів впливу на ефективне та екологічно безпечне функціонування ринку земель. З цією метою передбачається опрацювання та застосування механізмів:

- введення спеціальної плати за неосвоєні землі за прогресивною шкалою залежно від строку володіння земельною ділянкою;
- оподаткування за прогресивною шкалою операцій з спекуляціями у земельних ділянках залежно від строків перебування земельної ділянки несільськогосподарського призначення у власності однієї особи з метою запобігання спекуляціям на ринку землі;
- оподаткування за прогресивною шкалою земельних ділянок, які тривалий час не використовуються за призначенням.

На місцевому рівні здійснюється регулювання питань:

- перерозподілу і використання земель відповідно до планів земельного господарського устрою, містобудівної документації та місцевих правил забудови;
- оформлення і реєстрації прав на землю;
- справляння плати за земельні ділянки;
- спрямування коштів, отриманих від приватизації земельних ділянок, розвитку соціальної сфери, сприяння формуванню адаптованого до вимог ринку землеустрою;
- здійснення землеустрою і землевпорядкування;
- здійснення моніторингу ринку земельних ділянок;
- виконання інших завдань, спрямованих на розвиток ринку земель несільськогосподарського призначення.

3.4. Правові засади купівлі-продажу земельних ділянок

Купівля-продаж земельних ділянок здійснюється відповідно до Порядку посвідчення договорів відчуження земельних ділянок та права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом. Даний Порядок розроблений Мініюстом

України і Держкомземом України та затверджений спільно виданим ними наказом від 6 червня 1996 року № 14/5;48 (із змінами та доповненнями, внесеними згідно з наказом Мініюсту 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 згідно із Земельним кодексом України, Законом України “Про плату за землю”, Декретом Кабінету Міністрів України “Про приватизацію земельних ділянок”, Указами 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” та “Про захист прав власників земельних часток (паїв)”.

Цей порядок застосовується щодо випадків відчуження власниками земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, ведення особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного та 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 сільсь-

когосподарських 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 землевпорядними 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 згідно із законодавством України.

Право власності на земельну ділянку виникає після встановлення землепорядними організаціями меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) і одержання державного акта, що посвідчує це право.

5. Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення

Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення регламентується Указом Президента України “Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення” від 19 січня 1999 року № 32. Такий продаж стосується земель, що перебувають у державній або комунальній власності, і запроваджується з метою створення умов для ефективного використання землі, стимулювання підприємницької діяльності, заохочення інвестицій.

Об’єктами купівлі-продажу відповідно до цього Указу є земельні ділянки, на яких знаходяться об’єкти нерухомого майна, в тому числі об’єкти незавершеного будівництва та законсервовані об’єкти, що приватизовані (відчужені) відповідно до законодавства України.

Дія цього Указу не поширюється на:

- земельні ділянки, надані у користування та передані у власність гро-

мадянам України із земель, що перебувають у державній або комунальній власності, для ведення особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських будівель, дачного і гаражного будівництва, садівництва, а також громадянам і юридичним особам України для ведення товарного сільськогосподарського виробництва;

- земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності і не можуть бути передані у колективну та приватну власність.

Продавцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення є:

- щодо земель комунальної власності — сільські, селищні, міські ради або уповноважені ними органи;

- щодо земель державної власності — районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим. Рішення про продаж земельних ділянок зазначені органи виконавчої влади приймають за попереднім погодженням цих питань на сесіях відповідних рад.

Покупцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення можуть бути:

- громадяни України — суб'єкти підприємницької діяльності;
- юридичні особи України.

Земельна ділянка несільськогосподарського призначення може придбаватися одним покупцем, а також кількома покупцями у спільну сумісну або у спільну часткову власність.

Земельні ділянки несільськогосподарського призначення продаються покупцям, яким належать об'єкти нерухомого майна, що розташовані на такій земельній ділянці.

Земельні ділянки несільськогосподарського призначення, що підлягають продажу, щорічно визначаються у переліку, який затверджується радами або уповноваженими ними органами, місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим.

На підставі затвердженого щорічного переліку відповідні місцеві державні

органи земельних ресурсів розробляють технічний паспорт кожної земельної ділянки, в якому зазначається її правовий режим, кількісні та якісні характеристики, а також проект її відведення.

Положення про технічний паспорт земельної ділянки несільськогосподарського призначення, яка підлягає продажу, затверджується Державним комітетом України по земельних ресурсах.

Громадяни — суб'єкти підприємницької діяльності та юридичні особи України, зацікавлені у купівлі земельних ділянок несільськогосподарського призначення, подають до відповідної сільської, селищної, міської ради або уповноваженого нею органу, місцевої ради або уповноваженого нею органу, місцевої державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим заяву (клопотання) установленого зразка.

Зразок заяви (клопотання) та порядок її подання затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Сільська, селищна, міська рада або уповноважений нею орган, місцева державна адміністрація, Рада міністрів Автономної Республіки Крим у місячний строк від дня надходження заяви (клопотання) приймає рішення про продаж земельної ділянки несільськогосподарського призначення в разі:

- неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення;
- виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- якщо стало відомо, що стосовно покупця порушена справа про банкрутство або про припинення діяльності юридичної особи.

Рішення сільської, селищної, міської ради або уповноваженого нею органу, місцевої державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим є підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення між покупцем і продавцем.

Організацію купівлі-продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення здійснюють місцеві державні органи земельних ресурсів.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського при-

значення підлягає нотаріальному посвідченню і є підставою для оформлення відповідного державного акта на право власності на цю земельну ділянку.

Вартість земельної ділянки несільськогосподарського призначення визначається Державним комітетом України по земельних ресурсах або його органами на місцях на підставі експертної грошової оцінки.

Оплата вартості земельної ділянки несільськогосподарського призначення може здійснюватися за згодою сторін із розстроченням платежу.

Право власності на придбану земельну ділянку виникає після одержання державного акта на право власності на землю, який видається покупцеві за умови сплати ним вартості придбаної земельної ділянки.

За видачу державного акта на право власності на землю справляється плата в порядку та розмірах, що визначаються Кабінетом Міністрів України.

Державний акт на право власності на землю реєструється місцевими державними органами земельних ресурсів. Форму державного акта на право власності на землю затверджує Кабінет Міністрів України.

Кошти, одержані від продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебувають у державній або комунальній власності, у розмірі 90 відсотків зараховуються відповідно до Державного бюджету України або на спеціальні бюджетні рахунки рад, на території яких знаходяться придбані земельні ділянки.

Для компенсації витрат, пов'язаних з організацією продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на рахунки місцевих державних органів земельних ресурсів зараховується 10 відсотків вартості проданих земельних ділянок несільськогосподарського призначення, що перебували у державній або комунальній власності.

Спори, що виникають у процесі продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення, вирішуються судом або господарським судом у встановленому порядку відповідно до їх компетенції.

Громадяни — суб'єкти підприємницької діяльності та юридичні особи України, які є власниками об'єктів нерухомого майна, в тому числі об'єктів не-

завершеного будівництва та законсервованих об'єктів, що приватизовані (відчужені) згідно із законодавством України, подають відповідно заяву та клопотання про купівлю земельних ділянок несільськогосподарського призначення, на яких ці об'єкти розташовані, за зразками згідно з додатками:

- щодо земель комунальної власності — до відповідної сільської, селищної, міської ради або уповноваженого ними органу;
- щодо земель державної власності — до відповідної місцевої державної адміністрації, Ради міністрів Автономної Республіки Крим.

У заяві громадянина України — суб'єкта підприємницької діяльності зазначаються відомості про заявника: прізвище, ім'я, по батькові та паспортні дані: серія і номер, ким і коли виданий, місце проживання, ідентифікаційний номер фізичної особи

- платника податків та інших обов'язкових платежів, у клопотанні юридичної особи України — найменування, місцезнаходження, банківські реквізити, організаційно-правова форма, ідентифікаційний код.

До заяви (клопотання) додаються такі документи:

- копія свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності;
- договір купівлі-продажу об'єкта нерухомого майна, що знаходиться на земельній ділянці, або інші документи, що посвідчують право власності на нього;
- державний акт на право постійного користування землею або договір на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди).

У разі придбання земельної ділянки у спільну власність до заяви (клопотання) додається список покупців з визначенням частки земельної ділянки.

Сільська, селищна, міська рада або уповноважений нею орган, місцева державна адміністрація, Рада міністрів Автономної Республіки Крим після надходження заяви (клопотання) у термін, визначений Указом Президента України від 19 січня 1999 р. № 32, приймає рішення про продаж земельної ділянки

несільськогосподарського призначення або про відмову в продажу з таких підстав:

- неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;
- виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;
- стало відомо, що стосовно покупця порушено справу про банкрутство або про припинення діяльності юридичної особи.

Рішення про відмову в продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення доводиться до відома покупця у письмовій формі в установлений термін органом, який прийняв рішення.

Рішення про відмову в продажу такої земельної ділянки, а також залишення заяви (клопотання) покупця без розгляду більше місяця може бути оскаржено у судовому порядку.

6. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян

Земельним кодексом України передбачена безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян із земель права державної або комунальної власності. Ця передача здійснюється місцевими державними адміністраціями або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень.

Громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка знаходиться у його користуванні, подає заяву до відповідної місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування за місцезнаходженням його земельної ділянки. Зазначена земельна ділянка передається у власність громадянина на підставі відповідного рішення цих органів та кадастрових матеріалів, що підтверджують її розмір.

Громадянин, зацікавлений в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки, яка перебуває в державній або комунальній власності для цілей, передбачених цим Кодексом, подає заяву до сільської, селищної, міської ради або до місцевої державної адміністрації за місцезнаходженням земельної ділянки. У заяві зазначаються бажані розміри і місце розташування ділянки та мета її ви-

користання.

Відповідна сільська, селищна, міська рада чи місцева державна адміністрація розглядає заяву і в разі згоди на передачу земельної ділянки у власність дає дозвіл на замовлення проекту її відведення. Склад, зміст проекту відведення земельної ділянки та порядок його розгляду і затвердження встановлюється спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Відповідна сільська, селищна, міська рада чи місцева державна адміністрація у місячний строк розглядає проект відведення земельної ділянки та приймає відповідне рішення.

У разі відмови сільської, селищної, міської ради чи місцевої державної адміністрації у передачі земельної ділянки у власність або залишення заяви без розгляду питання вирішується в судовому порядку. Рішення суду є підставою для розробки проекту відведення земельної ділянки, перенесення в натуру (на місцевість) і видачі документа, що посвідчує право власності на землю.

Громадяни мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок права державної або комунальної власності в таких розмірах:

- для ведення фермерського господарства — в розмірі земельної частки (паю), визначеної для недержавних сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство;

- для ведення селянського господарства — до 2 гектарів;

- для будівництва і обслуговування житлових будинків у сільських населених пунктах — до 0,25 гектара, в селищах — до 0,15 гектара, в містах — до 0,1 гектара;

- для індивідуального дачного будівництва — до 0,1 гектара;

- для будівництва індивідуальних гаражів — до 0,01 гектара.

Громадяни, які виявили бажання вести фермерське господарство, подають до місцевої державної адміністрації, якщо земельна ділянка перебуває в державній власності, або до сільської, селищної, міської ради, якщо земельна ділянка

перебуває в комунальній власності, заяву, підписану головою створюваного фермерського господарства.

У заяві на відведення земельної ділянки зазначаються:

- бажані розмір і місце розташування земельної ділянки;
- кількість членів фермерського господарства;
- відомості про досвід роботи в сільському господарстві і наявність кваліфікації або спеціальної підготовки.

Заяву громадянина про передачу земельної ділянки у власність або надання в оренду відповідна місцева державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада розглядає у місячний строк. У разі їх згоди щодо передачі або надання земельної ділянки громадянин замовляє розроблення проекту її відведення.

Проект відведення земельної ділянки погоджується в порядку, визначеному спеціально уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Рішення про передачу у власність або надання в оренду земель громадянам для ведення фермерського господарства приймають відповідні місцеві державні адміністрації або сільські, селищні, міські ради у місячний строк.

7. 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.

За договором дарування одна сторона безоплатно передає іншій стороні земельну ділянку у власність.

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

Відповідно до вимог 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 відповідно до законодавства 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 за законом здійснюється в порядку, встановленому законом, відповідно до правил 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 юридичну особу.

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 допускається законом, відносяться наступні:

- 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 протягом тривалого часу основний власник 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 вважатись власником державної земельної ділянки “як своєю”.

Земельний кодекс України передбачає обмін земельних ділянок. Земельні ділянки, що перебувають у приватній власності, можуть обмінюватися одна на одну 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.

8. Придбання права власності на земельні ділянки, зайняті об'єктами незавершеного будівництва та автозаправними станціями

Особливості регулювання придбання права власності на земельні ділянки, зайняті об'єктами незавершеного будівництва, визначаються вимогами Указу Президента України “Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва” від 28 травня 1999 року № 591.

Відчуження об'єктів незавершеного будівництва, що є в комунальній власності, здійснюється органами місцевого самоврядування.

Покупцями об'єктів незавершеного будівництва можуть бути:

- громадяни України;
- громадяни іноземних держав;
- особи без громадянства;
- юридичні особи, зареєстровані на території України, у статутному фонді яких відсутня частка державної власності;
- іноземні юридичні особи.

Покупці об'єктів незавершеного будівництва можуть придбати разом з об'єктами незавершеного будівництва земельні ділянки, відведені у встановленому порядку для будівництва. За бажанням покупців земельної ділянки, на яких розташовані об'єкти незавершеного будівництва, надаються їм у довгострокову оренду. Земельні ділянки, що не підлягають продажу згідно з вимогами Земельного кодексу України, надаються в довгострокову оренду з правом першочергового їх придбання орендарем у разі зняття заборони на передачу зазначених ділянок у недержавну власність.

Іноземним юридичним особам, громадянам іноземних держав, особам без громадянства, спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням за участю іноземних юридичних осіб, земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти незавершеного будівництва не продаються, а надаються лише в довгострокову оренду.

Рішення про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва приймаються Фондом державного майна України, його регіональними відділеннями

(органами приватизації).

Для включення об'єкта незавершеного будівництва до переліку об'єктів, що підлягають приватизації, органи, які здійснюють управління відповідними об'єктами незавершеного будівництва, подають органам приватизації такі документи:

- проектно-кошторисну та технічну документацію щодо об'єкта незавершеного будівництва;
- довідку про відведення земельної ділянки про об'єкт незавершеного будівництва, а в разі відсутності такого відведення — пояснення про його причини.

Приватизація об'єктів незавершеного будівництва здійснюється шляхом:

- продажу на аукціоні, за конкурсом;
- викупу (за наявності одного покупця);
- передачі на умовах відповідного договору (включаючи договір оренди або договір про спільну діяльність) особам, які можуть бути покупцями, для завершення будівництва або внесення до статутного фонду господарського товариства як внеску держави з наступною приватизацією в установленому порядку після завершення будівництва відповідного об'єкта, продажу під розбирання.

Функції з управління частками (паями, акціями), що належать державі у майні господарських товариств, до статутних фондів яких передані як внесок об'єкти незавершеного будівництва, до завершення їх будівництва і приватизації в установленому порядку здійснюються відповідно до законодавства.

Переважне право на приватизацію часток (паїв, акцій), що належать державі у майні господарського товариства, надається учасникам господарського товариства, до статутного фонду якого було передано об'єкт незавершеного будівництва.

У разі відсутності рішення про відведення земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, за поданням органів приватизації Державний комітет України по земельних ресурсах та його органи на місцях разом з адміністрацією підприємства, установи, організації, на балансі якої пе-

ребуває об'єкт незавершеного будівництва, у місячний термін вживають заходів до відведення земельної ділянки несільськогосподарського призначення, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва.

Вартість земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, визначається Державним комітетом України по земельних ресурсах чи його органами на місцях на підставі експертної оцінки.

Представник органу приватизації і власник приватизованого об'єкта незавершеного будівництва та земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, у п'ятиденний термін після сплати повної ціни продажу об'єкта підписують акт про передачу об'єкта.

Будівельні матеріали, які знаходяться на будівельному майданчику об'єкта незавершеного будівництва, можуть бути продані на аукціоні, за конкурсом, шляхом викупу.

Обов'язковими умовами приватизації об'єктів незавершеного будівництва є:

- встановлення строку завершення будівництва об'єкта незавершеного будівництва;
- заборона продажу об'єкта незавершеного будівництва та земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, до моменту завершення будівництва та введення об'єкта в експлуатацію. У разі неможливості завершення будівництва в установлені строки за наявності відповідних обґрунтувань, строки завершення будівництва можуть змінюватися за рішенням органу приватизації та органу місцевого самоврядування з укладенням додаткового договору.

Правове регулювання придбання права власності на земельні ділянки, зайняті автозаправними станціями, здійснюється Указом Президента України "Про приватизацію автозаправних станцій, що реалізують пально-мастильні матеріали виключно населенню" від 29 грудня 1993 року.

Право на приватизацію автозаправних станцій та земельних ділянок мають:

- громадяни України;

- громадяни іноземних держав;
- особи без громадянства;
- юридичні особи, зареєстровані на території України, у статутному фонді яких відсутня частка державної власності;
- іноземні юридичні особи.

Приватизація автозаправних станцій та земельних ділянок здійснюється шляхом їх продажу на аукціоні.

Вартість автозаправної станції визначається органами приватизації виходячи з відповідної вартості з урахуванням індексу інфляції.

Вартість земельної ділянки визначається Державним комітетом України по земельних ресурсах чи його органами на місцях на підставі експертної оцінки.

Порядок укладання договорів купівлі-продажу та оплати автозаправних станцій і земельних ділянок визначається пропорційно їх початковій вартості, виходячи з остаточної ціни продажу на аукціоні.

Право власності покупця на земельну ділянку настає з моменту реєстрації свідоцтва про право власності на автозаправну станцію місцевим органом Державного комітету України по земельних ресурсах, про що робиться відповідний запис у земельно-кадастрових документах і що посвідчується Державним актом на право власності на землю.

РОЗДІЛ 2. РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

Глава 4. Правове регулювання земельних відносин в Україні

4.1. Земельне законодавство: його завдання та принципи

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави (стаття 1 Земельного кодексу України (далі - ЗКУ). Ця стаття повністю відтворює положення ч. 1 ст. 13 Конституції України, де задекларовано роль землі як основного національного багатства. Термін земля в залежності від контексту використовується у багатьох розуміннях, в тому числі як економічна категорія - загальний засіб праці і основний засіб виробництва у сільському господарстві, як територія з угіддями, якою хтось володіє, територія з правовим режимом тощо. На думку В.І. Андрейцева, законодавчі визначення

не відбивають істотних властивостей землі. У юридичному значенні земля — «головна територіально-просторова частина довкілля (навколишнього природного середовища) у межах території України, національне багатство українського народу, матеріальна основа територіальної цілісності, суверенітету й національної безпеки держави»³.

Власне визначення землі пропонує В.В. Носік. На його думку, в юридичному значенні земля (як об'єкт права власності Українського народу) - це «розташований над надрами, територіально обмежений кордонами України, цілісний, нерухомий поверхневий шар земної кори, який є основою ландшафту і просторовим базисом для гармонійного розподілу місць розселення, діяльності людей, об'єктів природно-заповідного фонду з урахуванням економічних, соціальних, екологічних та інших інтересів суспільства, належить народу на праві абсолютної власності, і складає частину національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави»⁴.

Н.І. Титова взагалі не погоджується із тим, що саме земля є об'єктом земельного права. Вона вважає за необхідне вживати поняття «землі». На її думку, термін «земля» (котра є специфічним майном, об'єктом цивільного права) «означає певну відокремлену від природного середовища працею людини частину (масу)речовини. Натомість, «землі» як об'єкт земельного та екологічного права - «органічний компонент екосистеми, не вилучений з довкілля, який тісно взаємодіє з іншими природними об'єктами (водами, лісами, атмосферним повітрям тощо)»⁵.

Право власності на землю гарантується (ст. 14 Конституції України).

Використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі (ч. 1 ст. 50 Конституції України, ст.ст. 152-161, ст.ст. 162-168 ЗКУ).

Земельні відносини регулюються Конституцією України, Земельним Кодексом України, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. Нормативно-правові акти, що регулюють земельні відносини складають величезний масив.

Найвищу юридичну силу у системі законодавства України мають закони

³ Андрейцев В.І. Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України //Науково-практичні коментарі.-2002.-№2.-С.14.

⁴ Носік В.В. Земля як об'єкт права власності//Вісник Київського національного університету ім.Т.Г.Шевченка, 2000.Вип.38.-С.34.

⁵ Титова Н.І. Право власності на землю Українського народу//Право України.-2000.-№4.-С.69.

України, насамперед, Основний закон нашої держави - Конституція України, кодифіковані закони - кодекси, прирівняні за юридичною силою до законів України, декрети КМ України. Особливо слід зупинитись на законах України, якими висловлюється згода на обов'язковість для України міжнародних угод. Слід враховувати, що ратифіковані такими законами міжнародні угоди (договори) є частиною національного законодавства України (ст. 9 Конституції України), причому в силу положень ст. 19 ЗУ «Про міжнародні договори України», продубльованих у багатьох інших законодавчих актах, такі угоди мають перевагу над положеннями національного законодавства.

Джерелами земельного права є низка указів Президента України нормативного характеру. Повноваження із видання указів Президента України, закріплені у Конституції України, деталізуються у низці законів, які, щоправда, прямо не стосуються сфери земельних відносин.

Так, виняткове значення для регулювання земельних відносин і по цей час мають Укази Президента України щодо паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. В умовах, коли положення ЗКУ в ред. 1992 року щодо права на вихід із господарств і отримання своєї частки землі в натурі не реалізовувалися, Указами Президента України був запроваджений механізм визначення права на земельну частку (пай), відмінний від передбаченого Земельним Кодексом України механізму визначення середньої земельної частки. Цей механізм був передбачений Указом Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» №720/9520 від 08.08.1995.

Невід'ємною складовою земельного законодавства є постанови Верховної Ради України. Попри їхню відносну нечисленність, значення постанов Верховної Ради України як джерел земельного права важко переоцінити. Так, початок земельної реформи в Україні був даний постановою Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18.12.1992. Ця постанова зберігає свою актуальність і досі.

Важливе значення у регулюванні земельних відносин відіграють постанови Кабінету Міністрів України і укази Президента України, що видаються у випадках, передбачених законом. І Президент України, і Кабінет Міністрів України в межах своїх повноважень видають акти, обов'язкові до виконання (ч. 3 ст. 106, ч. 1 ст. 117 Конституції України).

Велику групу джерел земельного законодавства складають нормативно-

правові акти центральних органів виконавчої влади, або відомчі акти. Поза всяким сумнівом, ці акти мають меншу юридичну силу, ніж видані в межах компетенції укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів та постанови Верховної Ради України. Разом із тим, заслуговує на увагу питання про юридичну силу окремих різновидів актів центральних органів виконавчої влади. Для організації та координації робіт зі стандартизації на базі Національного наукового центру «Інститут ґрунтознавства та агрохімії ім. О.Н. Соколовського» наказом Держстандарту України створено технічний комітет зі стандартизації «Ґрунтознавство».

Стандарти - це відомчі нормативно-правові акти, що містять правові норми, що мають технічне підґрунтя. Відповідно до п. 4 розділу VII «Прикінцеві положення» Закон України «Про стандартизацію», вимоги державних та інших стандартів, обов'язкових до виконання, є чинними до прийняття відповідних технічних регламентів та інших нормативно-правових актів, які регулюють ці питання. На недотримання вимог нормативних документів передбачені різні види юридичної відповідальності. Нормативні документи можна визначити як обов'язкові відомчі нормативно-правові акти, крім випадків, коли необов'язковість таких актів прямо встановлена законом.

Заслуговує на окрему увагу питання про юридичну силу вказівок Державного комітету України із земельних ресурсів. П. 6 Постанови Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» від 13.03.1992 було передбачено, що «нормативні документи і вказівки комітету, які не суперечать законодавству України, є обов'язковими для виконання». В розвиток цієї норми з'явилася практика видання актів Держкомзему України у формі вказівок. Як приклад, можна навести його вказівку «Про створення єдиної системи нумерації земельних ділянок для ведення державного земельного кадастру» від 16.02.1998 № 943. Варто звернути увагу на те, що сфера регулювання цього документа не обмежується відносинами в межах відомства, а впливає на права і обов'язки, наприклад, землевпорядних організацій, осіб, на ім'я яких виготовляються правоустановчі документи тощо. В силу ч. 3 ст. 117 Конституції України, «нормативно-правові акти центральних органів виконавчої влади підлягають реєстрації в порядку, встановленому законом». Згідно із ч. 3 ст. 57 Конституції України, «нормативно-правові акти, що визначають права і обов'язки громадян, не доведені до відома населення у порядку, встановленому законом, не є чинними» (вказівки не доводяться до відома населення в порядку, встановленому для відомчих нормативно-правових актів).

Окреме місце у системі джерел земельного права належить актам органів місцевого самоврядування. Система нормативних правових актів цих органів є самостійною, незалежною від органів державної влади, але підпорядкованою Конституції та законам. Однак можна навести чимало прикладів, коли різні органи державної влади в підзаконних актах, виданих у межах компетенції, визначають положення, що стосуються діяльності органів місцевого самоврядування. Наприклад, постанова Кабінету Міністрів «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб» від 11.04.2002 №502 визначено що «сільська, селищна, міська рада розглядає проектні матеріали та приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки, яка розташована в межах населеного пункту». Інший приклад може свідчити наказ Держкомзему України «Про затвердження Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі» від 04. 05. 1999 №43, яким, наприклад, встановлюються вимоги до органів місцевого самоврядування щодо зберігання примірників державних актів на право власності на землю.

Стаття 18 Конституції Автономної Республіки Крим, передбачає, що до відання Республіки належить нормативне регулювання і здійснення організаційно-розпорядчих повноважень з широкого кола питань, пов'язаних із регулюванням земельних відносин сільського господарства і лісів; меліорації і кар'єрів; містобудування і житлового господарства; курортно-рекреаційної сфери; туризму; історико-культурних заповідників; транспорту загального користування, автошляхів, водопроводів; мисливства, рибальства; санітарної і лікувальної служб та ін. Право регулювати нормативно земельні відносини впливає й з багатьох інших положень Конституції Республіки.

Стаття 135 Конституції України передбачає, що нормативно-правові акти Верховної Ради Автономної Республіки Крим та рішення Ради міністрів Автономної Республіки Крим не можуть суперечити Конституції і законам України і приймаються відповідно до Конституції України, законів України, актів Президента України і Кабінету Міністрів України та на їх виконання. Таким чином, незважаючи на значно ширшу сферу нормативно-правового регулювання, акти різних органів Автономної Республіки Крим фактично мають юридичну силу, однакову з актами органів місцевого самоврядування.

Також на окрему увагу заслуговує юридична природа рішень Конституційного Суду України про визнання неконституційними положень законів.

Можна погодитись із висловленою у спеціальній літературі думкою, що рішення Конституційного Суду України щодо конституційності законів та інших правових актів ВРУ, Президента України, КМУ та правових актів ВР АРК не лише мають нормативний характер, є джерелом права, а і мають специфічну юридичну силу, вищу від сили законів. У свою чергу, рішення Конституційного Суду про тлумачення законів мають таку ж юридичну силу, як і закони.

Земельне законодавство включає Земельний Кодекс України, інші нормативно-правові акти у галузі земельних відносин. У ч. 1 ст. 4 ЗКУ під поняттям «земельне законодавство» слід розуміти сукупність нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини. При цьому термін «земельне законодавство», вживається у широкому розумінні, охоплюючи нормативно-правові акти, що містять хоча б одну норму, спрямовану на регулювання земельних відносин (у вузькому розумінні земельне законодавство включає лише ті акти, що спеціально спрямовані на регулювання земельних відносин).

Завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель.

Земельне законодавство базується на таких принципах:

а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва. Поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва» по суті своїй є побажанням до побудови земельного законодавства. Законодавець в більшості випадків враховує особливості землі як об'єкта права, зокрема, те, що вона є і засобом виробництва, і територіальним базисом, і природним ресурсом. Проте даний принцип можливо використати у правотворчій діяльності;

б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави. Даний принцип насправді не належить до основоположних засад земельного законодавства. Правовий статус суб'єктів права власності різниться, часто абсолютно не виправдано, з точки зору підстав і порядку набуття права власності, режиму його реалізації;

в) невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом. Цей принцип ви-

пливає із більш загального принципу, передбаченого ч. 2 ст. 19 Конституції України, за яким органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України;

г) забезпечення раціонального використання та охорони земель. Зміст даного принципу ЗКУ не розкриває. Натомість, поняття «раціональне використання земель» наведено у ГОСТ 26640-85, де воно розглядається як «забезпечення всіма землекористувачами в процесі виробництва максимального ефекту у здійсненні цілей землекористування з урахуванням охорони земель та оптимальної взаємодії з природними факторами ;

г) забезпечення гарантій прав на землю;

д) пріоритету вимог екологічної безпеки. Термін екологічна безпека законодавчо визначається у ст. 50 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» як такий стан навколишнього природного середовища, при якому забезпечується попередження погіршення екологічної обстановки та виникнення небезпеки для здоров'я людей. Саме цим принципом слід керуватися, наприклад, при вирішенні питання про надання чи ненадання погодження на проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок, зміни їх цільового призначення, при затвердженні землепорядної та містобудівної документації, щоб будь-який шкідливий екологічний вплив при здійсненні будь-якої діяльності був зведений до настільки низького рівня, наскільки це можливо. Вплив, що порушує нормативи екологічної безпеки, має бути безумовно заборонений.

4.2. Поняття земельних правовідносин

Земельні відносини - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею, відносини із охорони та відтворення земель, здійснення управління у сфері земельних відносин, застосування юридичної відповідальності за земельні правопорушення тощо.

У правовій доктрині існує чимало альтернативних визначень земельних відносин. Зокрема, В.В. Носік визначає земельні відносини як «врегульовані нормами та методами земельного, приватного, публічного права суспільні відносини, що виникають між суб'єктами у процесі здійснення права власності на землю Українського народу, державного і самоврядного регулювання земельних відносин, виконання заходів з охорони і раціонального використання землі як основного національного багатства, захисту суб'єктивних земельних прав та законних інтересів громадян, юридичних осіб, територіальних громад, держа-

ви»⁶.

На думку М.В. Шульги, предметом земельного права є «вольові суспільні відносини, об'єктом яких є земля як складова частина біосфери, що забезпечує належне існування флори і фауни та життєдіяльності людини»⁷.

Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади, які можуть виступати у земельних відносинах не лише від імені держави, але і від свого імені. Правове становище у земельних відносинах названих суб'єктів визначається значною кількістю норм земельного законодавства, у т. ч. і ЗКУ. Однак, на нашу думку, перелік суб'єктів земельних відносин, наведений у ч. 2 ст. 2 ЗКУ, є неповним. Суб'єктами земельних відносин слід вважати також принаймні Українську державу (ст. 80, ст. 84 ЗКУ), територіальні громади (ст. 80, ст. 83 ЗКУ), іноземні держави (ст.ст. 85, 129 ЗКУ), іноземних громадян та осіб без громадянства (ст. 81 ЗКУ).

Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї). На нашу думку до об'єктів земельних відносин слід також віднести певні дії зобов'язаних суб'єктів щодо передачі земельної ділянки, надання її у власність, здійснення заходів з охорони земель, інші блага, у т. ч. і грошові кошти (наприклад, при справлянні плати за землю, відшкодуванні збитків власникам землі), будівлі, споруди тощо.

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 багатоукладної економіки на основі поєднання переваг колективної форми організації праці і приватної власності, особистого інтересу в підвищенні продуктивності праці на основі раціо-

⁶Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: Монографія.-К.:Хрінком Інтер.2006.-С.154.

⁷ Шульга М.В. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи//Вісник Академії правових 7наук України.-2004.-№1.-С.118.

нального 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 із декількох елементів:

- норми права, якою 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 як орган 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 й т.п. Однак, будучи 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 року “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 та інших суб'єктів господарювання, які базуються на приватній власності, необхідно виходити з того, що сертифікат на право на земельну частку (пай) є правовстановлюючим 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.

4.3. 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 використання земель населених пунктів.

Поділ земельних правовідносин на види можна будувати і за іншими ознаками, залежно 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, гро-

мадяни 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 органу надати чи сприяти в наданні йому земельної ділянки. Праву орендодавця, що здав ділянку в оренду, відповідає обов'язок орендаря своєчасно виплатити орендну плату за користування землею.

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

Регулятивні правовідносини — це такі відрегульовані нормами земельного права, 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 (запобіжні) 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 є земельні правовідносини, в яких реалізуються права держави як власника землі. Управлінський державний орган, як і будь-який власник, має право повного володіння над 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. Держана, як і всі інші власники землі, повинна намагатися будувати свої відносини з користувачами її землею на взаємовигідній основі.

Державний орган, який діє як господарюючий суб'єкт, повинен проявляти підвищену увагу до того, щоб його власні дії та дії його партнерів — власників землі, не завдавали ібитків 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.п.

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, Держкомводгосп 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 зо-

бов'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 однаковою мірою відповідають за порушення установленого порядку користування землею. Усунення порушень допускається не шляхом "самосуду", а компетентним органом держави. Партнерські відносини складаються між орендаром і орендодавцем, у тому числі в 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 завдають шкоду угіддям, і власник, землекористувач зобов'язані підкоритись цим законним вимогам.

4.4. Земельно-правові норми

Зміст конкретних земельних правовідносин, а також їх практичний вияв здебільшого залежить від розуміння тієї правової норми, яка служить для них основою.

Земельно-правова норма, як і всяка інша правова норма, має свою внутрішню структуру, тобто складові частини, пов'язані між собою певним логічним змістом. До цих складових частин входять: гіпотеза, диспозиція і санкція.

Першою складовою частиною земельно-правової норми є гіпотеза, тобто опис умов дії правової норми. Причому "умова" не обов'язково повинна бути

конкретним описом. може лише вказуватись на ту чи іншу фактичну обставину, подію, діяння. Так, у земельному законодавстві міститься немало статей, в яких описуються дуже короткі фактичні обставини, необхідні для застосування даної правової норми. Цими фактичними обставинами може бути, наприклад, те, що користувач земельної ділянки є громадянин чи державна, громадська організація. В інших нормах мається на увазі громадянин не взагалі, а, наприклад, той, що мешкає у місті, селі. Юридичний статус суб'єкта земельного права служить тут необхідною умовою для застосування відповідної земельно-правової норми. Юридичним фактом може бути також заявлене громадянином бажання створити селянське (фермерське) господарство. В гіпотезі можливе відсилання і на факт, що вимагає застосування норми охорони прав землевласника і землекористувача, оскільки їхні порушені права підлягають поновленню.

Другу частину правової норми складає диспозиція, яка вказує, якою повинна бути поведінка людей, організацій, підприємств, установ у разі наявності передбачених гіпотезою фактичних обставин чи умов. Так, якщо громадянин проявить бажання займатися індивідуальною трудовою діяльністю в сільському господарстві і якщо він має досвід і здібності для цього ("гіпотеза"), йому повинна бути надана земельна ділянка для ведення селянського господарства. В яких розмірах, в якій місцевості, на яких підставах, на яких умовах — відповіді на ці питання треба шукати в диспозиціях інших правових норм.

Санкція — також є складовою частиною земельно-правової норми. Вона, звичайно, може бути відсутньою у правовій нормі, розрахованій на регулювання позитивних діянь. Однак правоохоронна норма передбачає заходи впливу до порушника земельного законодавства, тобто до осіб, що не дотримуються приписів регулятивної норми. В охоронній нормі гіпотезою є опис правопорушення. У даному разі факт, що проявляється в неправомірному діянні, служить підставою для застосування заходів примусу. Тут санкція виступає другим елементом охоронної норми, що вказує на юридичні наслідки скоєного правопорушення (вилучення ділянки, штраф тощо). Санкція може бути не лише каральною (штрафною), але й правопоновлюючою, розрахованою лише на поновлен-

ня порушеного права.

Особливість охоронної норми в земельному праві полягає ще і в тому, що дана норма може не мати самої санкції, якщо вона міститься в інших галузях законодавства. Так, кримінально-правові санкції за суспільно небезпечні земельні правопорушення треба шукати, як правило, в Кримінальному кодексі України; адміністративно-правові санкції — в Кодексі України про адміністративні порушення. Поновлююча санкція міститься в окремих статтях Цивільного кодексу України, в яких вказано, що правопорушник зобов'язаний відшкодувати потерпілій стороні збитки в повному обсязі. Враховуючи це, охоронні норми в земельному законодавстві можуть бути досить короткими, наприклад, у вигляді формули: “Шкода (збитки), заподіяна порушенням прав землевласника чи орендаря, підлягає відшкодуванню в повному обсязі”. Сам характер відшкодування міститься, як було вказано, в іншій правовій нормі.

Структурні частини земельно-правової норми (гіпотеза, диспозиція, санкція) викладаються у статтях, пунктах того чи іншого нормативного акта по-різному.

Оскільки норми земельного права діють у певному логічному взаємозв'язку, тобто одні з них регулюють позитивні дії людей, інші — правоохоронні — охороняють їх від порушень, то в законодавчій практиці часто допускається роздільне їх формулювання. Це вимагає вдумливого вивчення правових нормативних актів і виникаючих на їх основі земельних правовідносин. Процес пізнання ускладнюється ще й тим, що заради уникнення небажаних повторень у земельному законодавстві є відсилочні статті, тобто норми, які не викладають повністю їх зміст, а відсилають до інших статей даного чи навіть іншого нормативного акта. Застосовується і прямий спосіб викладення тих чи інших елементів правової норми — без відсилання до інших статей нормативного акта.

В кожному випадку для встановлення дійсного розуміння правової норми необхідне її тлумачення, аналіз її юридичного змісту. У даному разі важливо встановити мету правової норми, відповісти на питання, яку роль дана норма покликана виконувати у ході регулювання конкретних земельних відносин. У

зв'язку з цим земельно-правові норми характеризуються не лише як регулятивні і правоохоронні, про які згадувалось вище. В земельному законодавстві є багато норм, які за способом правових приписів покликані посилити регулятивну і правоохоронну функції земельного права. Це — зобов'язуючі, забороняючі і уповноважуючі норми.

Зобов'язуюча норма проголошує обов'язок вчиняти певні активні дії. Так, окремі статті Земельного кодексу України зобов'язують усіх власників земельних ділянок здійснювати комплекс заходів щодо охорони своїх ділянок у порядку, який встановлено іншими статтями даного Кодексу.

Забороняюча норма встановлює обов'язок не вчинювати дій, що забороняються даною нормою. На відміну від зобов'язуючих норм, що вимагають активних дій, забороняючі норми приписують утримуватись від вчинення дій, не бажаних з точки зору закону. Так, окремі статті Земельного кодексу України забороняють порушувати права інших власників чи користувачів земельних ділянок, а також порушувати порядок користування лісовими угіддями, водними та іншими природними об'єктами.

Уповноважуюча норма дає право учасникам земельних відносин вчиняти певні дії, вказані у даній нормі, наприклад, проводити посіви і насадження, здавати угіддя в оренду тощо.

4.5. Виникнення, зміна і припинення земельних правовідносин

Земельні відносини виникають, змінюються та припиняються завдяки наявності різних підстав. Однією з підстав виникнення земельних правовідносин є заява (клопотання) про це зацікавленої особи. Вона оформляється відповідно до порядку про порушення названих клопотань перед державним органом (чи господарською організацією), в компетенцію якого входить розгляд і вирішення цих питань.

Юридичною підставою на отримання земельної ділянки може бути договір, наприклад, при здачі землі в оренду. Видача (отримання) основного земельного документа (свідоцтва) про право власності, користування, володіння, оренди даної земельної ділянки та інших документів (плану ділянки), а також державна

реєстрація права є в сукупності юридичною підставою, що засвідчує відповідне право на земельну ділянку. Без названих земельних документів та їх реєстрації право на земельну ділянку не виникає.

Після виконання земельного відводу в натурі настає стадія безпосереднього користування землею. При цьому виникають відносини щодо внутрігосподарської організації землекористування, виконання договірних зобов'язань і т.п. В процесі внутрігосподарського використання землі виникають також земельно-рентні відносини, тобто відносини, пов'язані з привласненням доходів від експлуатації угідь. Таким чином, у виникненні і розвитку земельних правовідносин проявляється реальна дія земельного законодавства, тобто застосування норм земельного права. При цьому закінчення одних правовідносин є підставою для виникнення інших.

У процесі використання землі права та обов'язки учасників земельних правовідносин можуть змінюватися. Так, орендатор при погіршенні умов, користування землею, викликаних стихійними явищами, має право вимагати зміни раніше вказаних у договорі зобов'язань (наприклад, якщо він зазнав значних збитків від посухи, паводку тощо). Зміни в земельних правовідносинах можуть виникати при розробці нового проекту внутрігосподарського землеустрою, після обстеження угідь з метою уточнення їх кадастрових оцінок і т.п. Зокрема, це може призводити до легальної трансформації угідь (колишня оранка, наприклад, виключається з обробітку й переводиться в пасовисько і навпаки). Таким чином, змінюються права та обов'язки особи, що володіє землею. Тут важливо підкреслити, щоб зміни у земельних відносинах виникали не самовільно, а на підставі конкретної правової норми, тобто згідно з вимогами закону.

Припинення земельних відносин. Це звичайно виникає одночасно з припиненням користування конкретною земельною ділянкою. Підставою для такого припинення є договір про продаж земельної ділянки, рішення компетентного державного органу про вилучення (викуп) землі для державних чи суспільних потреб. Підставою припинення земельних правовідносин можуть бути такі події чи дії, як смерть громадянина — власника землі чи землекористувача, закін-

чення терміну оренди землі, добровільна відмова від земельної ділянки і т.п.

Припинення земельних правовідносин буває повним **або** частковим. Так, при зменшенні розмірів земельної ділянки виникає припинення користування нею лише в певній частині, яка відповідає зменшенню її розмірів. Можуть бути припинені відносини орендатора і орендодавця в якійсь частині складеного ними договору (наприклад, погоджене сторонами припинення меліорації угідь, видобутку корисних копалин на цій ділянці). При інших обставинах, вказаних у законі чи договорі, користування припиняється повністю.

Окремі земельні правовідносини можуть припинятися у випадку настання певних подій, наприклад, закінчення контрольної перевірки стану угідь даного господарства. Коли власник землі подає річні відомості по кількості і якості земель, він погашає одне із своїх зобов'язань перед державою. Деякі земельні правовідносини між органами землеустрою і господарством припиняються після затвердження і перенесення в натуру погодженого проекту внутрігосподарського землеустрою.

Правоохоронні земельні відносини припиняються після вчинення учасником цих відносин дій, що усувають правопорушення. Якщо порушник земельного закону притягнутий до юридичної відповідальності, то акт застосування стягнення означає припинення охоронних земельних правовідносин.

Глава 5. Право власності на землю

5.1. Право власності на землю: його поняття та зміст.

Земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться.

Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Ч. 1 ст. 79 ЗКУ необхідно розуміти у сукупності із положеннями ч.3 ст.79

ЗКУ, за якою право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення будівель і споруд (це положення продубльоване у ч. 3 ст. 373 ЦК України). Виходячи із системного тлумачення норм ЗКУ (зокрема, враховуючи численні положення кодексу про необхідність використання земельних ділянок за цільовим призначенням), дане формулювання слід, на наш погляд, розуміти розширено: право власності поширюється не лише на простір, необхідний для будівництва, а і на простір, необхідний для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. На наш погляд, це означає, що поняття земельної ділянки включає в себе відповідний простір, а не лише земну поверхню.

Розуміння земельної ділянки як простору характерне для практики ООН: ділянка реєструється у кадастрі чи системі реєстрації нерухомого майна та зазвичай подається як частина площини, хоча фактично є певним об'ємом простору.

У деяких країнах Європи (див., напр., № 1 ст. 552 Кодексу Наполеона у Франції) законодавство розглядає поняття земельна ділянка (і, відповідно, земля) як таке, що охоплює простір від центру Землі до неба (включно з усіма об'єктами нерухомості, що розташовані в межах цього простору - рослинністю, водами, будівлями тощо), хоча деякі країни встановлюють нижні та верхні межі поняття земельна ділянка. Саме до таких країн належить Україна.

Чи є земельна ділянка річчю, майном? З формальної точки зору земельна ділянка підпадає як під законодавче визначення речі (предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права і обов'язки - ст. 179 ЦК України), так і під визначення майна (окрема річ, сукупність речей, а також: майнові права та обов'язки - ст. 190 ЦК України). Ст. 181 ЦК України прямо і категорично відносить земельні ділянки до нерухомих речей, а отже - до майна.

Згадані положення законодавства не викликають заперечення з етимологічної точки зору. Слово майно походить від дієслова мати (синонім - володіти). Тобто етимологічно майно - це те, що можна мати, чим можна володіти. Поза усяким сумнівом, володіти можна і земельною ділянкою (як частиною землі).

Навіть за радянських часів, коли земельні ділянки були вилучені з цивільного обігу, концепція, за якою земельні ділянки слід визнавати майном, переважала. На наш погляд, земельна ділянка - це, справді, специфічний різновид майна. Причому йдеться не лише про земельну ділянку у вузькому, землевпорядному розумінні - як ділянку із чітко встановленими межами, присвоєним кадастровим номером тощо, а про будь-яку частину земної поверхні, що може бути індивідуалізована (наприклад, об'єктом права державної власності можуть бути земельні ділянки лише із дуже приблизно визначеними межами, яким не присвоєно кадастрових номерів і т.д.).

Вважаємо також, що під визначення речі (а відповідно, майна) не може підпадати земля у розумінні частини навколишнього середовища, оскільки вона, не будучи індивідуалізованою, не може бути об'єктом цивільних прав та обов'язків. Переконливі аргументи на користь такої позиції висловлюються у правовій доктрині Н. І. Титовою та ін. вченими.

Межі земельної ділянки фіксуються у землевпорядній документації (кадастровому плані земельної ділянки) та виносяться на місцевість (в натуру) на підставі технічної документації щодо встановлення меж земельної ділянки із оформленням Акту винесення меж земельної ділянки в натуру. Місце розташування земельної ділянки фіксується прив'язкою її меж і крайніх точок до мережі координат (геодезичної мережі).

Права на земельну ділянку фіксуються як у правовстановлюючих документах (див. ст. 126 ЗКУ та коментар до неї), так і у складових державного реєстру земель (ст. 202 ЗКУ та коментар до неї).

Ст.79 ЗКУ передбачає, що право власності на земельну ділянку поширюється в її межах практично на всі природні ресурси. На перший погляд, це може вказувати, що саме поняття земельна ділянка охоплює не лише відповідний простір, а й розташовані в його межах природні ресурси та об'єкти. Проте системний аналіз чинного законодавства вказує, що це здебільшого не так.

Водні об'єкти, ліси. Ч. 2 ст. 79 ЗКУ (див. також ч. 3 ст. 373 ЦК України) передбачає, що право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на

водні об'єкти, ліси, які на ній знаходяться. Крім того, ст. 13 ЛК України передбачає, що право власності на ліси посвідчується державним актом на право власності на землю, а право власності на ліси виникає з моменту одержання цього документа. На перший погляд, це свідчить про те, що поняття земля та земельна ділянка охоплюють не лише відповідний простір, а і згадані природні ресурси, що розташовані у відповідних межах. Проте нам видається, що процитовані положення законодавства слід тлумачити інакше. Оскільки води та ліси є окремими природними ресурсами, мають відмінний від землі правовий режим, для їх використання закон зазвичай вимагає отримувати спеціальні дозволи незалежно від наявності у користувача прав на земельну ділянку, вважаємо, що слід розмежовувати землі, земельні ділянки, з одного боку, та ліси та води - з іншого. Тому проголошення власника земельної ділянки автоматично власником зазначених природних ресурсів фактично є декларацією, не наповненою реальним змістом: власник земельної ділянки (за деякими незначними виключеннями, що підтверджують правило) не має можливості на свій розсуд володіти, користуватися та розпоряджатися водами та лісами, розташованими в межах земельної ділянки. Отже, вважаємо, що води та ліси не охоплюються поняттям земельна ділянка.

Надра. Ч. 2 ст. 79 ЗКУ не описує співвідношення права власності на земельну ділянку із правом на надра в її межах. Ст. 23 Кодексу України про надра надає землевласнику та землекористувачу право без окремого дозволу та внесення плати здійснювати обмежене використання надр під його ділянкою: Землевласники і землекористувачі в межах наданих їм земельних ділянок мають право без спеціальних дозволів та гірничого відводу видобувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів і прісні підземні води до 20 метрів та використовувати надра для господарських і побутових потреб. На перший погляд, це також може означати, що надра є складовими земельних ділянок. Проте, на нашу думку, немає достатніх підстав навіть для того, щоб вважати надра не лише складовою, але хоча б приналежністю земельної ділянки (як

пропонує Р.С. Кірін). До такого висновку слід дійти на тій підставі, що надра можуть перебувати виключно у власності народу України (ст. 4 Кодексу України про надра), а право надрокористування землевласників та землекористувачів обмежується лише кількома видами обмеженого користування вичерпним переліком копалин. Термін же приналежність вживається зазвичай для того, щоб показати, що якийсь об'єкт (річ) має спільний правовий режим з основною річчю (ст. 186 ЦК України). У випадку із надрами та земельною ділянкою це не так, отже, надра не є приналежністю земельної ділянки.

Поверхневий (грунтовий) шар. Ч. 2 ст. 79 ЗКУ (див. також ч. 3 ст. 373 ЦК України) передбачає, що право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар. На противагу водам, лісам та надрам, ґрунти мають спільний режим із земельною ділянкою, землею; їх використання, охорона та відтворення регламентуються саме земельним законодавством. Виходячи із цього, вважаємо, що поняття земельна ділянка та земля охоплюють не лише простір над та під землею поверхнею, але й розташований в межах цього простору ґрунтовий покрив. Отже, ґрунти - складові земель (земельних ділянок).

Будівлі і споруди. Важливим, хоча і не вирішеним є питання співвідношення прав на землю із правом на розташовані на ній будівлі та споруди. З цього приводу слід зазначити наступне.

Межові споруди законодавство фактично відносить до приналежностей земельної ділянки (ст. 108 ЗКУ). Питання ж про співвідношення земельної ділянки та інших капітальних будівель та споруд, що на ній розташовані, є цікавим та неоднозначним.

У римському цивільному праві будівлі та споруди вважалися невід'ємною частиною земельної ділянки, діяв принцип *superficies solo cedit* (наземне майно приростає до земельної ділянки). Проте в подальшому, з ускладненням обороту, суспільних відносин, у правових системах багатьох європейських країн існування будівель на чужій землі стало реальністю. У більшості сучасних країн будівлі та споруди визнаються приналежностями земельної ділянки, в Україні

ж тривалий час було навпаки: ЗКУ 1990 р. передбачав, що земельна ділянка автоматично слідувала юридичній долі будівель і споруд, розташованих на ній (ст. 30). Судова практика розуміла це таким чином, що перехід права відбувався навіть незалежно від посвідчення державним актом права наступника.

Згодом певний час за земельним законодавством України земельна ділянка та капітальні будівлі і споруди мали незалежний правовий режим (див. первісну редакцію ст. 120 ЗКУ). На наш погляд, незалежний режим земельних ділянок та нерухомого майна зберігався навіть після набрання чинності ЦК України, де у ст. 377 було передбачено автоматичний перехід права на земельну ділянку вслід за нерухомим майном (хоча судова практика здебільшого йшла іншим шляхом).

Законом від 27.04.2007 до ст. 120 ЗКУ були внесені зміни, і у новій редакції стаття відповідає загальному підходу ЦК України (ст.ст. 377, 796, 1225 ЦК України), за яким земельна ділянка поділяє юридичну долю розташованого на ній нерухомого майна. Разом із тим, дане правило є непростим та проблемним у реалізації (див. коментар до ст. 120 ЗКУ).

Багаторічні насадження. Відповідно до ч. 2 ст. 79 ЗКУ (див. також ч. 3 ст. 373 ЦК України), право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на багаторічні насадження, які на ній знаходяться. Вважаємо, що це дозволяє вважати багаторічні насадження приналежністю земельної ділянки, яка зазвичай слідує її юридичній долі. Проте є і винятки, прямо передбачені законодавством: так, при паюванні земель та майна колективних сільськогосподарських підприємств законодавство відносить багаторічні насадження до майна, яке не підлягає паюванню (п. 21 Методики уточнення складу і вартості пайових фондів майна членів колективних сільськогосподарських підприємств, у тому числі реорганізованих, затвердженої ПКМ від 28.02.2001 №177), земельні ж ділянки під насадженнями паюються між суб'єктами права на земельну частку (пай).

Право власності на землю.

Право власності на землю - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Воно набувається та реалізується на підставі

Конституції України, Земельного кодексу України, а також інших законів, що видаються відповідно до них.

Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Особам (їх спадкоємцям), які мали у власності земельні ділянки до 15 травня 1992 року (з дня набрання чинності Земельним кодексом України), земельні ділянки не повертаються.

Право власності на землю визначається через окремі правомочності, що зазвичай належать власнику. Разом із тим, далеко не завжди власник має одночасно всі три правомочності; можна уявити ситуацію, коли в певний момент він не має жодної з них (наприклад, майно передане в оренду, а на розпорядження ним встановлена заборона), проте залишатиметься власником. З іншого боку, не завжди особа, яка має усі три правомочності, є власником - наприклад, теоретично орендар може бути комісіонером, тобто матиме усі три правомочності щодо речі, що не зробить його власником. Тому визначення права власності через правомочності обґрунтовано критикується у правовій літературі.

Ч. 1 ст. 316 ЦК України визначає право власності загалом як право особи наріч (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Таке визначення, на наш погляд, є більш вдалим, ніж визначення права власності через його зміст, проте і воно не відбиває всіх істотних ознак права власності й фактично охоплює всі речові права.

На наш погляд, з метою відмежування права власності на землю від інших речових прав, з урахуванням наведеного вище право власності на землю (земельну ділянку) доцільно визначати як право особи на землю (земельну ділянку), що полягає у можливості найбільш повного панування над нею, з обмеженнями, встановленими законом або договором, і яке особа здійснює за власною волею, незалежно від волі інших осіб. Адже право власності відрізняється від інших речових прав саме своїм обсягом - найбільш повним.

Разом із тим, хоча право власності й не можна звести до сукупності повноважень із володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, во-

ни, поза сумнівом, складають основний зміст права власності, що підтверджено, статтею 78 Земельного кодексу України, ще і положеннями інших нормативно-правових актів (ст. 317 ЦК України, ст. 134 Господарського кодексу України).

Право володіння земельними ділянками.

Легального визначення володіння як складової права власності не існує. У спеціальній літературі існують різноманітні визначення права володіння земельними ділянками, проте найбільш вдалим нам видається визначення володіння як усвідомленої юридично гарантованої можливості мати річ у своєму фактичному господарському пануванні. Таким чином, визначення права володіння містить у собі два критерії - фактичний (фактична можливість мати річ під своїм пануванням, в римському праві - *corpus*, (тіло) та вольовий (усвідомлення можливості і бажання панування над річчю в своїх інтересах, від *animus*, лат.(душа).

Слід, проте, звернути увагу на специфіку застосування такого визначення у випадку із настільки особливим майном, як земельна ділянка. Йдеться, насамперед, про фактичний критерій володіння. Специфіка земельної ділянки як об'єкту права власності полягає у тому, що земельна ділянка є локалізованою у просторі, і фактичне панування над нею є умовністю. Слід сказати, що таку умовність визнавало ще римське цивільне право, за яким володіння могло утримуватися без фактичного панування, лише волею (*solo animo*) під час відсутності власника.

На наш погляд, із аналізу чинного законодавства (ст. 334 ЦК України, ст. 125 ЗКУ) можна зробити висновок, що закон прирівнює до фактичного панування над земельною ділянкою оформлення прав на неї (видачу державного акту на право приватної власності, внесення записів до земельно-кадастрової документації щодо земель державної та комунальної власності).

Правило, за яким право власності на землю виникало виключно після його оформлення відповідними документами, було закріплено і у первинній редакції ЗКУ УРСР 1990 р., і в редакції 1992 р. (ст.ст. 22, 23). Таке ж правило було закріплено у ЗКУ УРСР 1970 р. (ст.ст. 20-22). ЗКУ УСРР 1922 р. аналогічного

правила не містив, хоча й передбачав видачу певних посвідчуючих документів після державного запису (державної реєстрації) утворених землекористувань (ст. 193), вказуючи при цьому, що інші документи є недійсними та не є доказами законності землекористування (ст. 194). Викладене необхідно враховувати, маючи справу із земельними ділянками, права на які могли виникнути під час дії нечинних нині актів законодавства.

Право користування земельними ділянками.

Закон не наводить визначення права користування. У спеціальній літературі право користування земельними ділянками визначається по-різному, проте традиційним і найбільш визнаним є підхід, за яким право користування розглядається як юридично забезпечена можливість застосовувати корисні властивості речі в процесі її особистого чи виробничого споживання. Вважаємо, що таке визначення є найбільш вдалим із існуючих.

На відміну від загального правила, встановленого ст. 319 ЦК України (власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону), обсяг права користування земельною ділянкою є обмеженим і обумовлюється цільовим призначенням земельної ділянки. Земельна ділянка може і повинна використовуватися лише за цільовим призначенням (ст. 91 ЗКУ, п. 4 ст. 373 ЦК України). Належність до певної категорії земель, які виділяються за цільовим призначенням, сама по собі не може достатньо конкретно визначити правовий режим земельної ділянки, у тому числі обмеження права користування нею. Правовий режим залежить від різновиду угідь в межах категорії земель, існування спеціальних обмежень у використанні земельної ділянки (в загальному вигляді передбачені у ст.ст. 110-115 ЗКУ, пов'язуються із існуванням охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель тощо). Вимоги до використання конкретної земельної ділянки зазвичай містяться у містобудівній та землевпорядній документації (проектах відведення, внутрігосподарського землеустрою тощо).

Право розпорядження земельними ділянками.

Легальне визначення права розпорядження земельними ділянками у зако-

нодавстві України відсутнє. У спеціальній літературі право розпорядження земельними ділянками визначається по-різному. Ми приєднуємося до класичного визначення, за яким право розпорядження розглядається як юридично забезпечена можливість визначати подальшу долю речі шляхом вчинення щодо неї юридичних актів.

Слід враховувати, що право розпорядження земельними ділянками має певні особливості. Законодавством передбачені особливі правила відчуження та надання земельних ділянок в користування, особливі правила щодо обмеження та обтяження права власності, особливий порядок зміни цільового призначення земельних ділянок. Пошкодження (псування) і тим більше знищення земельних ділянок заборонене і тягне настання юридичної відповідальності (див. ст. 211 ЗКУ та коментар до неї).

Згідно із Конституцією України (ч. 2 ст. 14), право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Схожі положення можна зустріти і в інших актах законодавства, наприклад, ст. 150 Господарського кодексу України.

Частиною третьою ст. 78 ЗКУ передбачено, що земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

У земельно-правовій доктрині України приватна, комунальна та державна власність розглядаються як форми власності. На думку М. В. Шульги, форма права власності на землю - це форма приналежності землі конкретним суб'єктами, наділеним конкретними правомочностями.

5.2. Суб'єкти права власності на землю, їх права та обов'язки.

Суб'єктами права власності на землю є:

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

Право власності на землю громадян.

У статті 81 ЗКУ визначені види земель, що можуть перебувати у власності фізичних осіб, та підстави, на яких такі землі можуть набуватися. Оскільки відносно громадян України обмеження по об'єктному складу земель не встановлені, це вказує на те, що вони відсутні взагалі. На противагу цьому, об'єктний склад земель, що можуть належати іноземним громадянам та особам без громадянства, даною статтею обмежений. При визначенні статусу фізичних осіб у відносинах власності на землю слід керуватися загальними положеннями цивільного законодавства про правоздатність та дієздатність фізичних осіб (глава 4 ЦК України), оскільки в земельному законодавстві спеціальні норми відсутні.

В результаті перерозподілу земель в процесі земельної реформи у приватну власність громадян передано 50,7 % земель України.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами ((щодо придбання земельних ділянок громадянами за цивільно-правовими угодами, див. главу 20 "Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів " ЗКУ та коментар до неї);

б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності (щодо безоплатної передачі громадянам земельних ділянок із земель державної та комунальної власності див. ч.ч. 6-11 ст. 118, ст. 121 ЗКУ та коментар до них);

в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування (щодо приватизації земельних ділянок, що були раніше надані у користування громадян, див. ч. 1 та 2 ст. 118 ЗКУ та коментар до них);

г) прийняття спадщини (щодо прийняття земельних ділянок у спадщину, див. ст. 131 ЗКУ та коментар до неї);

г) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю) (щодо виділення в натурі земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) див. п. 16 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ та коментар до нього).

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права

власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. За загальним правилом, встановленим ч. 1 ст. 26 Конституції України, іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України, - за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України. Аналогічне правило встановлене і ст. 2 ЗУ «Про правовий статус іноземців». Ця норма якраз і передбачає виняток, коли іноземці та особи без громадянства мають менший обсяг прав, ніж громадяни України.

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до частини другої ст. 81 ЗКУ у разі:

а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами (щодо придбання земельних ділянок іноземцями та особами без громадянства за цивільно-правовими угодами, див. главу 20 «Продаж: земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів» ЗКУ та коментар до неї);

б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності (щодо викупу іноземцями та особами без громадянства земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності, див. ст. 128 ЗКУ та коментар до неї);

в) прийняття спадщини (щодо прийняття земельних ділянок у спадщину, див. ст. 131 ЗКУ та коментар до неї, а також ч. 4 даної статті та коментар до неї).

Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню. У разі невиконання цієї вимоги настають передбачені п. "д" ст. 143 ЗКУ наслідки, а саме, право власності на земельну ділянку може бути

примусово припинене (щодо проблем у реалізації даної норми див. коментар до ст. 145 ЗКУ).

Деякі органи земельних ресурсів, керуючись ч. 2 ст. 81 ЗКУ, відмовляють в оформленні державних актів про право власності на земельні ділянки, що набуваються іноземцями в порядку спадкування. На наш погляд, така практика прямо суперечить цій нормі, з якої прямо випливає дозвіл на оформлення іноземцями та особами без громадянства у цих випадках права власності.

Відчуження деяких різновидів земельних ділянок сільськогосподарського призначення нашою хується на так званий мораторій на відчуження земель (п. 15 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ). На наш погляд, мораторій не поширюється на випадки продажу земельних ділянок згідно із цією нормою, на що вказує цільове тлумачення в сукупності із п. 15 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ.

Право власності на землю юридичних осіб.

Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:

- а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду;
- в) прийняття спадщини;
- г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Положення ч. 1 ст. 82 ЗКУ в частині вказівки на здійснення підприємницької діяльності у практичній діяльності часто розглядається як таке, що забороняє набувати земельні ділянки юридичним особам для інших потреб. За таким тлумаченням, позбавляються можливості мати земельні ділянки на праві власності, наприклад, релігійні організації. Саме так тлумачив норму закону Держкомзем України (лист від 29.04.2003 №14-11-11/2704280). На наш погляд, таке тлумачення, хоча і випливає з букви закону, не відповідає його духу, і є помилковим. Важко знайти будь-які мотиви, які б виправдали поставлення віт-

чизняних релігійних організацій у менш вигідне становище, ніж, скажімо, підприємства торгівлі або іноземну юридичну особу (які можуть набувати земельні ділянки у власність не лише для ведення підприємницької діяльності. Принцип рівності усіх суб'єктів права власності, закріплений у ст. 13 Конституції України, ст. 5 ЗКУ, передбачає, зокрема, те, що закон не може містити необґрунтованих виключень і обмежень. Виходячи із цього, а також враховуючи, що ч. 1 ст. 82 ЗКУ все-таки не містить прямого обмеження на набуття юридичними особами земельних ділянок не для ведення підприємницької діяльності, вважаємо, що юридичні особи України можуть набувати у власність земельні ділянки не лише для ведення підприємницької діяльності, а і для інших потреб.

Не знаходить одноманітного вирішення у правовій доктрині та правозастосовчій практиці питання про те, чи може юридична особа придбати у власність земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства (далі - ОСГ), адже, відповідно до ст. 1 ЗУ «Про особисте селянське господарство», ОСГ - це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають.

У практичній діяльності виникає проблемне питання: чи може державне (або комунальне) підприємство мати земельні ділянки на праві власності. На наш погляд, відповідь на це питання негативна. Ст. 14 Конституції України передбачає, що право власності на землю набувається юридичними особами виключно відповідно до закону. ЗКУ не передбачає можливості державних (комунальних) підприємств володіти земельними ділянками на праві власності: такі підприємства не підпадають під поняття юридичні особи України (бо вони не засновані громадянами України) або жоден інший вид підприємств, статус яких визначається коментованою статтею. Не можуть бути застосовані до даних відносин також і положення господарського законодавства щодо права оперативного управління та повного господарського відання (див. ч. 1 ст. 4 ГК України, яка встановлює, що кодекс не регулює земельні відносини). Таким чином, державні (комунальні) підприємства не можуть набути земельні ділянки ні

у власність, ні в оперативне управління, ні в повне господарське відання. Як видається, таке становище є перешкодою для здійснення повноцінної господарської діяльності.

Зауважимо, що в результаті перерозподілу земель в процесі земельної реформи у приватну власність громадян передано 50,7 % земель України²⁸¹, 0,2 % земель - у власність юридичних осіб.

Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення:

а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні;

б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Під іноземними юридичними особами традиційно розуміються юридичні особи, засновані за законодавством іноземних держав. Також, на наш погляд, враховуючи інший критерій визначення національності юридичної особи за нормами ЗКУ та те, що проведено у ст. 82 ЗКУ класифікацію юридичних осіб слід розглядати як вичерпну, до іноземних юридичних осіб в розумінні ЗКУ слід віднести юридичних осіб, заснованих в Україні на основі виключно власності іноземців, осіб без громадянства або іноземних юридичних осіб. Разом із тим, дане питання у доктрині є дискусійним, у спеціальній літературі висловлюються й інші погляди на тлумачення положень ст. 82 ЗКУ.

За загальним правилом, іноземні юридичні особи в Україні мають такий самий статус, як і юридичні особи України, якщо законодавством або міжнародними договорами України не передбачено винятків з цього правила. Такий висновок прямо впливає із ч. 1 ст. 26 Конституції України. Відповідне правило закріплене у ч. 2 ст. 129 ГК України. Проте щодо права власності на землю законодавство якраз і передбачає виняток, за яким іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на землю лише у випадках, передбачених законом (ч. 3 ст. 374 ЦК України). Таким законом є ЗКУ.

Щодо порядку придбання земельних ділянок іноземними юридичними особами див. главу 20 «Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів» ЗКУ, а також ст. 129 ЗКУ (щодо придбання земель державної та комунальної власності) та коментар до них.

Право власності на землю територіальних громад.

Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю. На даний час це положення, як і положення щодо комунальної власності на землю ст. 142 Конституції України, залишається декларацією. Сьогодні в Україні земель комунальної власності практично не існує, оскільки не відбулося розмежування земель державної власності на землі державної та комунальної власності. Істотно, що розмежування повинно бути одноразовою процедурою в межах окремої адміністративно-територіальної одиниці (інакше не працюватиме ряд норм земельного законодавства, а у відносинах між розпорядниками державної та комунальної власності не буде визначеності). Серед фахівців землевпорядників та юристів зріє розуміння того, що без внесення змін до ЗУ «Про розмежування земель державної та комунальної власності» від 05.02.2004 зрушити з місця процедуру розмежування земель неможливо.

Сьогодні право комунальної власності на землю виникнути не може через відсутність форми державних актів на право комунальної власності на землю (лише з моменту видачі відповідного державного акту згідно із законом виникає право комунальної власності - див. ст.ст. 125, 126 ЗКУ, ст. 14 ЗУ «Про розмежування земель державної та комунальної власності»).

З тих самих причин (неможливість оформлення права) не можуть перейти у комунальну власність сьогодні й земельні ділянки, набуті у порядку визнання спадщини відумерлою.

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.

До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну

власність, належать:

а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);

б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;

в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

г) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;

д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування.

Територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі:

а) передачі їм земель державної власності;

б) примусового відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

в) прийняття спадщини;

г) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

г) виникнення інших підстав, передбачених законом. До інших підстав, передбачених законом, на наш погляд, можна віднести визнання земельних ділянок відумерлою спадщиною. Відповідно до ч. 3 ст. 1277 ЦК України, спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини. Практика визнання спадщини відумерлою в Україні вже існує, водночас, через відсутність форми державного акту на право комунальної власності на землю навіть у цих випадках право комунальної власності виникнути не може.

Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Управління зазначеними земельними ділянками здійснюють районні або обласні ради.

Слід мати на увазі, що за відсутності в Україні земель комунальної власності поки що не може існувати і земель спільної власності територіальних громад. Варто пам'ятати, що навіть після формування в Україні земель комунальної власності об'єднання таких земель у спільну власність залежатиме виключно від бажання та волевиявлення відповідних територіальних громад (органів місцевого самоврядування, що їх представляють).

Колективна власність на землю.

Положення ч. 3 ст. 78 ЗКУ не відбивають тієї обставини, що в Україні продовжує існувати таке явище, як колективна власність на землю. Колективна власність на землю в Україні виникла в процесі земельної реформи внаслідок масової передачі (в основному у 1993-1995 рр.) земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власність сільськогосподарських юридичних осіб т.з. кооперативного типу (сільськогосподарський кооператив, садівницьке товариство, сільськогосподарське акціонерне товариство, колективне сільськогосподарське підприємство). Процедура передачі земель у колективну власність, як і інші правові питання, пов'язані із колективною власністю на землю, визначалися головним чином ст. 5 ЗКУ в ред. 1992 р., а також ст. 10 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство». Згодом (на виконання Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» від 03.12.1999 №1529) більшість підприємств - суб'єктів права колективної власності припинили своє існування.

Питання про те, чи існує в сучасних умовах право колективної власності на землю, є дискусійним.

Деякі авторитетні представники правової доктрини (П.Ф. Кулинич) вважають, що інститут права колективної власності... втратив свою легітимність у зв'язку з прийняттям нового Земельного кодексу або навіть раніше - з прийняттям 28 червня 1996 року нової Конституції України, де колективна власність

також не згадана.

З подібними підходами погодитися не можна. Існують землі, надані раніше саме на такому правовому титулі (право колективної власності) і не переоформлені як землі приватної або державної власності. За оперативною інформацією Держкомзему України, отриманою на підставі статистичної форми 6-зем, станом на 01.01.2006 в Україні залишалося лише колективних сільськогосподарських підприємств 575. В колективній власності формально перебуває 0,2 % території держави, що складає 117,1 тис. га). Ні Конституція України, ні ЗКУ не передбачають припинення або переходу права колективної власності до інших суб'єктів (хоча й не згадують про колективну власність).

Не має однозначного вирішення у правовій доктрині питання про суб'єкта права колективної власності, що обумовлено насамперед суперечливістю відповідного законодавства (ст. 5 ЗКУ в ред. 1992 р., ст. 10 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство»): з одного боку, закон проголошував, що земельна ділянка належить співвласникам-громадянам, але в той же час суб'єктом права називається юридична особа.

На наш погляд, при існуванні відповідних юридичних осіб суб'єктом права власності на земельні ділянки, передані у колективну власність, слід визнавати саме ці юридичні особи. Підтвердженням цьому є пряма вказівка ст. 5 ЗКУ в редакції 1992 р., ст. 10 ЗУ «Про колективне сільськогосподарське підприємство». Положення тих самих норм законів, які називали громадян співвласниками, є декларативними, оскільки закріплений законодавчо порядок володіння, користування та розпорядження земельними ділянками колективної власності свідчив про те, що правомочності власника здійснює саме юридична особа в особі своїх статутних органів, а не громадяни-співвласники. Виходячи з цього, громадяни-співвласники не мали по відношенню до земельних ділянок права власності.

Натомість, громадяни-співвласники мали специфічне право вимагати виділення в натурі із земель колективної власності спершу середньої земельної частки (ст. 5, 6 ЗКУ в ред. 1992 р.), а із прийняттям Указу Президента України

«Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» від 10.11.1994 №666 - земельної частки (паю). Право вимоги громадян співіснувало із правом власності на землю юридичних осіб, і у разі колізії мало над ним пріоритет, що свідчить про його речову природу. Проте ототожнювати право на земельну частку (пай) з правом колективної власності немає підстав: громадяни не володіли, не користувалися та не розпоряджалися земельною ділянкою, ці повноваження здійснювала юридична особа.

Необхідно відзначити, що конструкція колективної власності на землю є вкрай суперечливою. Крім того, світовий досвід свідчить, що колективне землеволодіння та засновані на ньому колективні форми ведення сільського господарства в багатьох країнах, що здійснюють земельну реформу, не виправдали себе. Це і зумовило відхід від концепції права колективної власності у Конституції України та більшості чинних актів земельного законодавства.

Право власності на землю Українського народу.

На думку багатьох дослідників, окрім названих вище форм права власності на землю (приватної, комунальної, державної та колективної) існує також право власності на землю Українського народу. Ч. 1 ст. 13 Конституції України передбачає, що земля та інші природні ресурси є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування". Разом із тим, у ч. 2 ст. 14 Конституції України мова йде про набуття права власності на землю громадянами, юридичними особами та державою, а у ч. 1 ст. 142 - про те, що земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також: об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад є матеріальною та фінансовою основою місцевого самоврядування.

Відтак, постає питання про співвідношення між наведеними нормами Основного закону, а також про те, як співвідноситься власність Українського народу, з одного боку, та власність громадян, юридичних осіб, держави та тери-

торіальних громад, з іншого.

У земельному законодавстві України окрема форма права власності на землю - право власності Українського народу - не закріплена. Визнається лише право власності громадян, юридичних осіб, держави та територіальних громад. У доктрині земельного права думки розділилися.

На наш погляд, право Українського народу є загальним поняттям по відношенню до права власності держави та територіальних громад - публічно-правових різновидів права власності. Таким чином, право власності Українського народу може виступати або у формі державної, або у формі комунальної власності. Це ніяк не виключає можливості існування права власності громадян та юридичних осіб, оскільки ч. 1 ст. 13 Конституції України не вживає формулювання об'єкт виключної власності, натомість, у ст. 14 прямо передбачаючи можливість набуття землі у власність юридичних та фізичних осіб.

Дата до 15 травня 1992 року обрана законодавцем тому, що саме наступного дня після вказаної дати набрала чинності нова редакція ЗКУ (від 13.03.1992), що вперше у новітній історії України передбачила можливість існування приватної власності на землю. Будь-яке право приватної власності, що існувало до цієї дати, було скасовано радянським законодавством при націоналізації всіх земель (у різні періоди першої половини 20-го ст.). Обрання іншої, більш ранньої дати, наближеної до моменту націоналізації, було можливим, проте утрудненим, оскільки процес націоналізації земель в Україні мав дещо розмиті часові рамки, особливо враховуючи зміни в її території (приєднання Галичини, Закарпаття та Буковини).

Між тим, посилання на те, що 15 травня 1992 року є днем набрання чинності Земельним кодексом України, є некоректним. Як вже зазначалося, 16 (а не 15) травня 1992 року набрала чинності лише нова редакція кодексу (від 13.03.1992), прийнятого 18.12.1990.

Право власності на землю держави.

У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. У сучасних умовах це положення розумітися

буквально не може. Не всі землі, які не мають у даний момент приватного або комунального власника, повинні вважатися державною власністю.

По-перше, слід пам'ятати, що в Україні продовжуються існувати землі колективної власності (див. коментар до ч. 3 ст. 78 ЗКУ), можуть існувати також землі інших держав (ст. 85 ЗКУ).

Крім того, в Україні можуть існувати землі, власник яких не визначений.

Яскравий приклад - спадкування земельних ділянок. Спадкоємці навіть теоретично можуть отримати державний акт на право власності (з моменту видачі та реєстрації якого виникне їх право власності - див. ст. 125 ЗКУ) лише зі спливом шести місяців після моменту відкриття спадщини (тобто лише після спливу строку на прийняття спадщини - ст. 1270 ЦК України). Фактично ж час з моменту смерті спадкодавця до моменту оформлення державного акту спадкоємцем може складати кілька років. В описаній ситуації відсутні будь-які сумніви щодо того, що у період між смертю спадкоємця і оформленням державного акту земельна ділянка не перебуває у державній власності. Ділянка не має визначеного власника; вона може бути оформлена як у власність спадкоємця, так і (теоретично) обернена у власність територіальної громади як відумерла спадщина із дотриманням встановленої законом процедури (ст. 1277 ЦК України).

Аналогічною є ситуація у випадку реорганізації юридичної особи. Як і у випадку спадкування, до правонаступників переходять усі права і обов'язки припиненої юридичної особи (ч. 1 ст. 104 ЦК України, ч. 2 ст. 59 ГК України), тому землі припиненої юридичної особи у період до переоформлення не можуть вважатися державною власністю. До моменту оформлення відповідних державних актів існує невизначеність, яка ділянка переходить якому правонаступнику і чи такий перехід відбудеться. Цю невизначеність можуть усунути правонаступники, оформивши відповідний державний акт, або, якщо ж право правонаступників не буде оформлено у встановленому порядку, територіальна громада може обернути земельну ділянку у свою власність як безхазяйне майно (ст. 335 ЦК 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, державних органів приватизації відповідно до закону. Відповідно до ст. 80 ЗКУ, суб'єктом права власності на землі державної власності є держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади. Відповідними органами державної влади ЗКУ у ст.ст. 13, 16, 17, 17-1 та ч. 2 ст. 84 визначає (1) КМ України, (2) Раду Міністрів АР Крим, місцеві державні адміністрації - (3) районні і (4) обласні, міст Києва та Севастополя, та (5) державні органи приватизації (щодо продажу земельних ділянок під об'єктами, котрі приватизуються).

Повноваження органів виконавчої влади щодо розпорядження землями, які перебувають у державній власності, визначені ст.ст. 122, 149, 150 ЗКУ (передбачають загальні правила щодо розпорядження шляхом надання у власність або користування). Спеціальні правила передбачені ст. 118 ЗКУ щодо випадків безоплатної передачі (приватизації) земельних ділянок громадянам (ст. 118 ЗКУ), їх продажу іноземним державам та іноземним юридичним особам (ст. 129 ЗКУ). Щодо проблем, створених запровадженням до системи органів, що розпоряджаються державними землями, державних органів приватизації, див. ст. 17-1 ЗКУ та коментар до неї.

На період до розмежування земель державної та комунальної власності чинне законодавство встановлює спеціальні правила щодо розпорядження землями державної власності (див. п. 12 розділу Х «Перехідні положення» ЗКУ та коментар до нього, п. 1 розділу VIII «Прикінцеві положення» ЗУ «Про оренду землі»).

В Україні існує практика делегування місцевими радами їх виконавчим органам або персонально міському (сільському) голові повноважень щодо розпорядження земельними ділянками. Разом із тим, п. 34 ст. 26 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні» передбачає вирішення питань регулювання земельних відносин виключно на пленарних засіданнях рад.

До земель державної власності, які не можуть передаватись у комунальну

власність, належать:

- а) землі атомної енергетики та космічної системи;
- б) землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення;
- в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне та загальнодержавне значення;
- г) землі під водними об'єктами загальнодержавного значення;
- г) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;
- д) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- е) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами;
- є) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної форми власності;
- ж) земельні ділянки, на яких розташовані державні, в тому числі казенні підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, паї"), об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти.

До земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

- а) землі атомної енергетики та космічної системи;
- б) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту;
- в) землі оборони;
- г) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, науко-

ву, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

д) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;

е) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

є) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

ж) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами;

з) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної і комунальної форм власності.

Протягом тривалого часу земля визнавалася об'єктом виключної власності держави (українського народу). Натомість, ст. 13 Конституції України проголошує землю об'єктом права власності українського народу, не вживаючи прикметника виключної.

Новий ЗКУ відійшов від жорсткого закріплення певних категорій земель у державній власності, передбачивши лише неможливість передачі певних видів земель із державної у інші форми власності (до зміни цільового призначення). Так, ч. 3 ст. 84 ЗКУ визначено перелік земель державної власності, які не можуть передаватись у комунальну власність, а ч. 4 статті - у приватну власність. Звичайно, у державній власності можуть перебувати будь-які землі, а не лише згадані у ч.ч. 3 та 4 ст. 84 ЗКУ. Існування переліків, вміщених у ч.ч. 3 та 4 ст. 84 ЗКУ, не означає, що землі, згадані в цих переліках, не можуть перебувати у комунальній або приватній власності. Наприклад, цільове призначення земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка знаходиться у приватній вла-

сності, може бути змінене на цільове призначення землі лісогосподарського призначення без зміни форми власності на землю, що положенням ст. 84 ЗКУ не суперечитиме.

Окрім наведеного, перелік земель, що підлягають залишенню у державній власності, вміщено також у ЗУ «Про розмежування земель державної та комунальної власності» (ст. 6). Він в основному повторює положення ч.3 ст. 84 ЗКУ.

Окрім перерахованих у ч. вказаної статті, не можна передавати у приватну власність будь-які земельні ділянки під об'єктами нерухомості, що не підлягають приватизації, оскільки при такій передачі порушуватиметься принцип цільового використання земель. Також п. 3 ст. 4 ЗУ «Про державний матеріальний резерв» передбачає, що земельні ділянки, на яких розміщені об'єкти системи державного резерву, є державною власністю і не підлягають приватизації та іншим видам відчуження.

Мотиви закріплення певних різновидів земель у власності держави зрозумілі: державна власність на земельні ділянки повинна забезпечувати реалізацію певних функцій держави (оборона тощо), в інших випадках для збереження певних особливо цінних категорій земель може бути необхідно, щоб землі знаходилися у безпосередньому управлінні держави.

Держава набуває права власності на землю у разі:

а) відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

б) придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

в) прийняття спадщини;

г) передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами;

г) конфіскації земельної ділянки. Згідно із ч. 6 ст. 41 Конституції України, конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом. Законом, який передбачає випадки, обсяги та порядок конфіскації майна, є насамперед Кримінальний кодекс

України (далі - КК України). Загальні положення про конфіскацію як кримінальне покарання вміщені до ст. 59 КК України. Вона може бути застосована за тяжкі та особливо тяжкі корисливі злочини і може бути призначена лише у випадках, спеціально передбачених в Особливій частині Кримінального Кодексу.

Зокрема, конфіскація майна передбачена за вчинення умисного вбивства при обтяжуючих обставинах (ч. 2 ст. 115 КК України), торгівлю людьми або іншу незаконну угоду з людьми при обтяжуючих обставинах (ч. 2 ст. 149 КК України), крадіжку, вчинену в особливо великих розмірах або організованою групою (ч. 5 ст. 185 КК України) та ін.

На наш погляд, як конфіскацію можна розглядати також стягнення в доход держави одержаної стороною (належної стороні) земельну ділянку за господарським зобов'язанням, що визнано недійсним як таке, що вчинено з метою, яка завідомо суперечить інтересам держави і суспільства за рішенням суду (ч. 1 ст. 208 ГК України). Водночас, можливість застосування даної норми ГК України щодо угод про відчуження земельних ділянок ставиться під сумнів положеннями ч. 1 ст. 4 кодексу, які виключають земельні відносини з предмету регулювання кодексу.

Положення про конфіскацію містяться і в деяких інших законодавчих актах (наприклад, Кодексі України про адміністративні правопорушення, далі - КУпАП), проте імовірність застосування конфіскації земельної ділянки як адміністративного стягнення є мізерною.

Право власності на землю іноземних держав.

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

ЗКУ передбачає спеціальну процедуру придбання земельних ділянок державної власності іноземними державами (див. ст. 129 ЗКУ та коментар до неї), проте не містить жодної вказівки, як повинно оформлюватися право власності на землю іноземної держави. Крім того, варто зважати на те, що процедура укладення міжнародного договору є достатньо складною і тривалою, особливо

якщо враховувати процедуру ратифікації міжнародного договору в порядку законодавчої процедури (див. ЗУ «Про міжнародні договори України», зокрема, ст.ст. 3, 9).

Між тим, існує принаймні один випадок продажу земельної ділянки іноземній державі - йдеться про рішення Київської міської ради №350/3811 від 27.10.2005 «Про продаж земельної ділянки Сполученим Штатам Америки в Україні для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу будинків та споруд для розміщення дипломатичної місії Сполучених Штатів Америки в Україні та забезпечення її діяльності на вул. Танковій, 4 у Шевченківському районі м. Києва». При цьому характерно, що у первісній редакції рішення йшлося про продаж земельної ділянки не Сполученим Штатам Америки, а їх посольству. Рішення передбачає вказівку Головному управлінню земельних ресурсів оформити та видати Сполученим Штатам Америки в Україні в установленому порядку державний акт на право власності на земельну ділянку (п. 7.2.), проте маємо відзначити, що існуюча форма державного акту на право власності (затверджена ПКМ від 02.04.2002 №449) не передбачає можливості оформлення державного акту на державу.

Власники земельних ділянок мають право:

а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;

б) самостійно господарювати на землі. Можливість самостійного господарювання на землі може здійснюватися лише шляхом її використання за цільовим призначенням (див. розділ II ЗКУ та коментар до нього) із дотриманням обмежень та обтяжень прав на землю (див. глави 16-18 ЗКУ);

в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;

г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі. Надзвичайно важливе значення мають слова у встановленому порядку, оскільки у більшості

випадків такий порядок є дозвільним. Дозвільний порядок поширюється на всі випадки т. з. спеціального природокористування (див., відповідно, главу 2 та інші положення Кодексу України про надра, ст. 67 та ін. ЛК України, ст. 48 ВК України).

Без спеціального дозволу власники земельних ділянок можуть здійснювати загальне природокористування (як, проте, і будь-які інші особи - див. ст. 38 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»), а також (за певних умов) видобувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів і прісні підземні води до 20 метрів та використовувати надра для господарських і побутових потреб" (ч. 1 ст. 23 Кодексу України про надра). Загальнопоширені копалини і торф якраз і є корисними копалинами місцевого значення (див. ПКМ від 12.12.1994 №827 «Про затвердження переліків корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення»).

г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди. Забудова земельної ділянки здійснюється за умови дотримання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил і допускається лише у випадках, коли вона узгоджується із цільовим призначенням земельної ділянки (ч. 3 ст. 375 ЦК України) та містобудівною документацією, місцевими правилами забудови (ч. 2 ст. 22 ЗУ «Про планування та забудову територій») у дозвільному порядку. Правові засади отримання дозволу на будівництво передбачені ст. 24 ЗУ «Про планування та забудову територій». Окрім того, для забудови необхідна затверджена у встановленому порядку проектна документація на будівництво, а також дозвіл на виконання будівельних робіт (ст. ст. 28, 29 ЗУ «Про планування та забудову територій»).

Правові наслідки самочинного будівництва передбачені ст. 376 ЦК України. За загальним правилом, особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього (ч. 2 статті), проте за певних умов на вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд

може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній (ч. 5).

У подібних справах певну складність являє собою визначення відповідача, оскільки по даній категорії справ не йдеться про порушення прав забудовника певним суб'єктом. На наш погляд, відповідачем має виступати орган, уповноважений законом надавати дозвіл на будівництво (ст. 24 ЗУ «Про планування та забудову територій»).

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

Власники земельних ділянок зобов'язані:

- а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;
- б) дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- в) своєчасно сплачувати земельний податок;
- г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- є) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

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

Обмеження прав на землю.

Ще римському праву були відомі обмеження права власності на земельні ділянки. Так, право власності на публічні дороги обмежувалося правом всіх і кожного пересуватися по них, переміщувати вантажі та переганяти худобу (Ди-

гести Юстиніана). Власники приватних доріг також у певних випадках повинні були надавати їх для всіх і кожного. Аналогічний режим поширювався на ріки.

Власник будівлі повинен був залишати навколо неї вільний простір у 2,5 фути шириною для запобігання пожежам (фрагмент 5 титулу 13 книги 47 Дигест). Існували правила щодо форми будівель, встановлювався обов'язок підтримання їх у пристойному та справному вигляді (фрагменти 46 та 58 Титулу 2 книги 39 Дигест).

Власник повинен був терпіти дим, пару, скалки, пил тощо, що летять на його ділянку з сусідніх володінь, якщо все це є наслідком звичайного користування сусідньою земельною ділянкою. Власник повинен був допускати сусіда через день збирати плоди, які впали на його ділянку з дерева сусіда (фрагменти 8, 17 титулу 5 книги 8 Дигест, фрагмент 25 титулу 1 книги 19).

У Цивільному кодексі Наполеона у Франції 1804 р. були в основному відтворені положення римського права щодо використання доріг та річок. Було закріплено право сусіда вимагати щоб дерева, посаджені без додержання вказаної у закон, відстані, були зрубані або обрізані; власник будинку, який стоїть на межі з чужою земельною ділянкою, міг зробити у ньому лише глухі вікна; обладнані ґратами, петлі яких повинні бути шириною не більше дециметра (ст.ст. 672, 676, 683, 684 ЦК).

Прийняте 18 08.1896 Цивільне уложення Германської імперії багато в чому продублювало положення «Кодексу Наполеона». Власник повинен був надавати сусіду дорогу через свою ділянку для доступу до публічної дороги, що необхідна сусіду для належного користування нерухомістю, за що останній сплачував винагороду (§§ 917 та 918 уложення). Було встановлено право спільної власності на межові знаки, а також спільну участь сусідів у створенні або відновленні знаків (§§ 919-923 уложення).

Право на земельну ділянку може бути обмежено законом або договором шляхом встановлення:

а) заборони на продаж або інше відчуження певним особам протягом установленого строку;

- б) заборони на передачу в оренду (суборенду);
- в) права на переважну купівлю у разі її продажу;
- г) умови прийняття спадщини тільки визначеним спадкоємцем;
- г) умови розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- д) заборони на провадження окремих видів діяльності;
- є) заборони на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту та зовнішнього виду нерухомого майна;
- є) умови здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- ж) умови дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- з) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;
- и) інших зобов'язань, обмежень або умов.

Перелік обмежень у главі 18 ЗКУ «Обмеження прав на землю» не є вичерпним. Його можна продовжити, виділивши також такі обмеження прав на землю:

- зони особливого режиму забудови - їх режим і порядок встановлення визначаються ст. 39 ЗКУ, ЗУ «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про планування та забудову територій», будівельними нормами та правилами: ДБН 360-92 «Планування та забудова населених пунктів», та ін.;
- водоохоронні зони, водозахисні смуги, берегові смуги водних шляхів - режим і порядок встановлення визначаються главою 12 ЗКУ, ст.ст. 87-93 ВК України;
- зони надзвичайних екологічних ситуацій - поняття, правовий режим та порядок оголошення передбачені ст. 1 ЗУ «Про зону надзвичайної екологічної ситуації», актами про оголошення окремих зон надзвичайних екологічних ситуацій. Наведений перелік, поза сумнівом, не може вважатися вичерпним

Даний висновок наданий при погодженні проекту відведення земельної ділянки органом земельних ресурсів, хоча законодавство (ст. 124, 118, 123 ЗКУ) передбачають на цій стадії саме погодження (а не надання висновку, як при виборі місця розташування земельної ділянки (ст. 151 ЗКУ). Також не ґрунтується на законі зазначене у висновку положення про наявність екологічного зонування - такого терміну в законодавстві немає.

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

Глава 6. Право користування землею

6.1. Право постійного користування земельною ділянкою. Права та обов'язки землекористувачів.

Право землекористування можна розглядати в різних аспектах. У суб'єктивному розумінні право користування розглядається як правомочність користування земельними ділянками, тобто застосування їх корисних властивостей (правомочність користування, наприклад, є складовою класичної тріади повноважень власника) або як правовий титул, що надає фізичним та юридичним особам суб'єктивне право використовувати земельну ділянку не на титулі права власності. Такий титул є свого роду ярликом, що відповідає певній сукупності повноважень щодо земельної ділянки - щодо користування та володіння (крім права загального користування) в поєднанні, у певних випадках, із обмеженим правом розпорядження нею (наприклад, надання земельної ділянки в суборенду). В об'єктивному розумінні право користування розглядається як інститут земельного права, сукупність правових норм, що регулюють здійснення суб'єктивного права землекористування, його виникнення, зміну та припинення. Землекористування є різновидом права природокористування, що є підставою для застосування до відносин із землекористування загальних актів екологічного законодавства, насамперед, ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища» (ст.ст. 38-40).

Право постійного користування земельною ділянкою - це право володіння і

користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають:

а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;

б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації.

в) релігійні організації статуту (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва та обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності.

Права та обов'язки землекористувачів.

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

а) самостійно господарювати на землі. Можливість самостійного господарювання на землі може реалізовуватися лише шляхом використання земельної ділянки за цільовим призначенням із дотриманням обмежень та обтяжень прав на землю, умов надання ділянки у користування;

б) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію. Продукція, плоди та доходи належать власникові речі, якщо інше не встановлено договором або законом. Разом із тим, вважаємо, що це правило слід тлумачити обмежено. Так, не мають права власності на посіви та насадження ті користувачі, обсягом прав яких не охоплюється вирощування насаджень та закладення посівів: суб'єкти, що проводять розвідувальні роботи (див. ст. 97 ЗКУ та коментар до неї), суб'єкти сервітутних прав (див. главу 16 ЗКУ та коментар до неї) тощо;

в) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі. У більшості випадків такий порядок є дозвільним. Дозвільний порядок поширюється на усі випадки так звані

спеціального природокористування (див., відповідно, главу 2 та інші положення Кодексу України про надра, ст. 67 та ін. ЛК України, ст. 48 та ін. ВК України). Без спеціального дозволу землекористувачі можуть здійснювати загальне природокористування (як, проте, і будь-які інші особи - див. ст. 38 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»), а також (за певних умов) видобувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів і прісні підземні води до 20 метрів та використовувати надра для господарських і побутових потреб (ч. 1 ст. 23 Кодексу України про надра);

г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

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

Забудова земельної ділянки здійснюється за умови дотримання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил і допускається лише у випадках, коли вона узгоджується із цільовим призначенням земельної ділянки (ч. 3 ст. 375 ЦК України) та містобудівною документацією, місцевими правилами забудови (ч. 2 ст. 22 ЗУ «Про планування та забудову територій») у дозвільному порядку. Правові засади отримання дозволу на будівництво передбачені ст. 24 ЗУ «Про планування та забудову територій». Окрім того, для забудови необхідна затверджена у встановленому порядку проектна документація на будівництво, а також дозвіл на виконання будівельних робіт (ст. ст. 28, 29 ЗУ «Про планування та забудову територій»). Правові наслідки самочинного будівництва передбачені ст. 376 ЦК України. За загальним правилом, особа, яка здійснила або здійснює самочинне будівництво нерухомого майна, не набуває права власності на нього (ч. 2 статті), проте за певних умов на вимогу власника (користувача) земельної ділянки суд може визнати за ним право власності на нерухоме майно, яке самочинно збудоване на ній (ч. 5). У подібних справах певну складність являє собою визначення відповідача, оскільки по даній категорії справ не йдеться про порушення прав забудовника певним суб'єктом.

Порушені права землекористувачів підлягають відновленню в порядку,

встановленому законом.

Обов'язки землекористувачів.

Перелік обов'язків землекористувачів повністю відтворює обов'язки власників земельних ділянок (див. ст. 91 ЗКУ та коментар до неї). Щодо обов'язку землекористувачів сплачувати орендну плату див. ст. 206 ЗКУ та коментар до неї.

Землекористувачі зобов'язані:

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

Законом можуть бути встановлені інші обов'язки землекористувачів.

Підприємства, установи та організації, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи, можуть проводити такі роботи на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем, тобто існує специфічне право використання земельних ділянок для проведення розвідувальних робіт, яке відрізняється від інших, законодавчо визнаних видів права землекористування (зокрема, від оренди та постійного землекористування).

Деякі органи земельних ресурсів вимагають від підприємств, що здійсню-

ють розвідувальні роботи, укладення договорів оренди землі, розуміючи ст. 97 ЗКУ таким чином, що вона начебто веде мову про оренду земельних ділянок. З таким підходом погодитися не можна. Ч. 2 ст. 97 ЗКУ наводить зовсім інший (набагато коротший) перелік істотних умов договору про використання земельної ділянки, ніж передбачено для договору оренди землі (див. ст. 15 ЗУ «Про оренду землі»); крім того, розвідувальні роботи можуть бути проведені і за погодженням з землекористувачем, що виключає оренду землі.

Виходячи із наведеного, право користування земельними ділянками для проведення розвідувальних робіт, на наш погляд, можна визначити як зобов'язальне право невиключного строкового володіння та користування земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт. Таке користування може бути оплатним або безоплатним.

Строки і місце проведення розвідувальних робіт визначаються угодою сторін. Угода про використання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт повинна містити істотні умови щодо характеру робіт, місця та строку їх проведення. Відповідно до загальних положень цивільного законодавства, угода повинна бути вчинена у письмовій формі (ст.ст. 206, 208 ЦК України). За бажанням сторін угода може бути нотаріально посвідчена. Сторони не мають абсолютної свободи у визначенні умов угоди.

За своєю природою розвідувальні роботи є спеціальним використанням надр. Геологічне вивчення надр здійснюється у дозвільному порядку і регламентується гірничим законодавством (див. ст.ст. 20,37-41 та ін. Кодексу України про надра). Тому укладений договір має ґрунтуватися на отриманому дозволі на геологічне вивчення надр (ч. 4 ст. 16 Кодексу України про надра).

Проведення розвідувальних робіт на землях заповідників, національних дендрологічних, ботанічних, меморіальних парків, поховань і археологічних пам'яток дозволяється у виняткових випадках за рішенням Кабінету Міністрів країни. Щодо поняття та правового режиму заповідників, національних дендрологічних, ботанічних парків див. главу 7 «Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення» ЗКУ та коментар до неї. Щодо понят-

тя та правового режиму меморіальних парків, поховань і археологічних пайок див. главу 10 «Землі історико-культурного призначення» ЗКУ та коментар до неї. Слід наголосити, що на деяких землях розвідувальні роботи не можуть бути проведені навіть за рішенням КМ України. Так, повністю заборонено проведення таких робіт на землях природних заповідників (ст. 16 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України»).

Підприємства, установи та організації, які проводять розвідувальні роботи, зобов'язані відшкодовувати власникам землі та землекористувачам усі збитки, в тому числі недержані доходи, а також за свій рахунок приводити займані земельні ділянки у попередній стан. Приведення земельних ділянок у попередній стан є їх рекультивацією (див. ст. 166 ЗКУ та коментар до неї).

Спори, що виникають при проведенні розвідувальних робіт, вирішуються у судовому порядку.

6.2. Право оренди земельної ділянки

Право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

Поняття оренда землі та право оренди землі часто вживаються у законодавстві, правовій доктрині та правозастосовчій практиці як синоніми. Так, ст. 1 ЗУ «Про оренду землі» містить визначення поняття оренда землі, що ідентичне визначенню права оренди земельної ділянки. На наш погляд, описане ототожнення є допустимим, оскільки оренда можлива лише на підставі права, фактичної оренди існувати не може.

Із легального поняття права оренди землі випливає 4 істотних умови відповідного договору: об'єкт (земельна ділянка), строк, плата за користування, спосіб використання (ціль). Проте насправді ст. 15 ЗУ «Про оренду землі» встановлює значно ширший перелік істотних умов, відносячи до них:

- об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди;
- орендну плату із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, стро-

ків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату;

- умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду;

- умови збереження стану об'єкта оренди;

- умови і строки передачі земельної ділянки орендарю;

- умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;

- існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки;

- визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;

- відповідальність сторін;

- умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

До договору можуть бути включені за згодою сторін також інші умови.

Право оренди землі у класичному розумінні є зобов'язальним правом, на відміну від сервітуту, емфітевзису та суперфіцію (див. глави 16, 16-1 ЗКУ та коментар до них). Разом із тим, зміни, внесені ЗУ від 16.09.2008 року, яким, зокрема, коментована стаття доповнена новою частиною четвертою, фактично перетворюють право оренди на речове право (див. коментар до ч. 4 ст. 93 ЗКУ).

За юридичною природою договір оренди землі є різновидом договору майнового найму (глава 58 ЦК України). Необхідно пам'ятати, що до регулювання земельно-орендних відносин цивільне законодавство застосовується субсидіарну (ст. 9 ЦК України). Договір оренди є консенсуальним (тобто вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди у належній формі), оплатним, двостороннім та строковим.

Форма договору є письмовою (ст. 14 ЗУ «Про оренду землі»). Правило ч. 2 ст. 290 ГК України про необхідність нотаріального посвідчення договору, на наш погляд, застосовуватися не може, оскільки кодекс прийнятий раніше від ЗУ «Про оренду землі» в останній редакції, крім того, ч. 1 ст. 4 кодексу передбачає, що він не регулює земельні відносини. Але якщо в договорі оренди землі передбачено оренду будівель та інших капітальних споруд строком на 3 роки та

більше - договір підлягає нотаріальному посвідченню (ч. 2 ст. 793 ЦК України).

ЗУ «Про податок з доходів фізичних осіб» від 22.05.2003 передбачає (п. 9.1.4), що договори оренди нерухомого майна підлягають нотаріальному посвідченню (проте це зроблено в контексті розподілу відповідальності за нарахування податку до бюджету). На наш погляд, положення названого Закону до визначення форми договорів оренди землі застосовуватися не можуть, оскільки прийнятий пізніше ЗУ «Про оренду землі» у новій редакції (від 02.10.2003) скасував вимогу обов'язкового нотаріального посвідчення договорів оренди землі.

Крім того, на виконання ч. 2 ст. 14 ЗУ «Про оренду землі» КМ України постановою від 03.03.2004 №220 затверджено Типовий договір оренди землі. Щоправда, ст. 14 Закону передбачалося затвердження типової форми договору. Аналіз Типового договору свідчить про те, що за змістом документ є не типовим договором, а все-таки типовою формою договору (набором реквізитів без визначення змісту відповідних умов). Виходячи із цього, вважаємо, що саме по собі недотримання послідовності реквізитів або способу їх заповнення не впливає на дійсність договору оренди земельної ділянки. Разом із тим, Типовий договір здатний істотно полегшити складання договору оренди землі, зважаючи на численність його умов. Також ПКМ від 13.12.2006 №1724 «Деякі питання оренди земель» затверджено розрахунок орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності (а по суті - форму розрахунку).

Договір підлягає державній реєстрації (ст. 20 Закону) і лише після цього набуває чинності (ст. 18 Закону). На даний час формально чинним залишається Порядок державної реєстрації договорів оренди землі, затверджений ПКМ від 25.12.1998 №2073. Водночас, Порядок входить в істотні суперечності із чинним ЗКУ і тому застосовуватися не може. На сьогодні процедура державної реєстрації договорів оренди землі визначається актами центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів (див. ст.ст. 125, 202 ЗКУ та коментар до них).

Відповідно до ч. 4 ст. 15 ЗУ «Про оренду землі», невід'ємною частиною договору оренди землі є план або схема земельної ділянки, її кадастровий план

з відображенням обмежень (обтяжень), акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), акт приймання-передачі земельної ділянки, та, у випадку зміни цільового призначення та/або меж земельної ділянки (ст. 16 Закону) -) проект відведення земельної ділянки уразі його розроблення згідно із законом. Більша частина цієї документації не може бути виготовлена сторонами самостійно, тому для її підготовки слід звернутися до відповідної землевпорядної організації, замовивши технічну документація із землеустрою щодо складання документів, що посвідчують право на земельну ділянку (ст. 56 ЗУ «Про землеустрій»).

Моментом виникнення права оренди землі є момент державної реєстрації договору оренди (ст.ст. 125, 126 ЗКУ, ст. 18 ЗУ «Про оренду землі»).

Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземним громадянам і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам. Законодавство не встановлює обмежень щодо кола орендарів (як і ст. 5 «Орендарі землі» ЗУ «Про оренду землі»).

Натомість, законодавство може встановлювати спеціальні обмеження щодо об'єктів оренди. Так, повністю заборонена оренда земельних ділянок, на яких розташовані поховання (ч. 2 ст. 28 ЗУ «Про поховання та похоронну справу»).

Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою - не більше 5 років та довгостроковою - не більше 50 років. На даний час поділ оренди на короткострокову та довгострокову, практичного значення не має (за редакцією ЗУ «Про оренди землі», що передувала чинній, довгострокові договори мали бути укладені у нотаріальній формі, а для короткострокових це було не обов'язково).

Правила щодо строку оренди передбачені також ст. 19 ЗУ «Про оренду землі», де окрім граничного строку дії договору, передбачене рекомендаційне положення щодо врахування при оренді сільськогосподарських угідь періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою. Також передбачені специфічні правила щодо врахування при передачі в оренду сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки

родовища нафти або газу, строків початку будівництва свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, на орендованій ділянці або на її частині.

Умову про термін договору слід формулювати однозначно, з урахуванням положень ст. 18 ЗУ «Про оренду землі», за якою договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації. Очевидно, що лише після державної реєстрації може починатися і строк оренди. Тому бажано уникати фіксованих дат, а прив'язувати перебіг строку оренди до дати державної реєстрації.

П. 6. розділу Х "Перехідні положення" ЗКУ передбачає, що при переоформленні права постійного користування земельними ділянками, наданими для ведення селянських (фермерських) господарств, у довгострокову оренду строк оренди визначається селянським (фермерським) господарством відповідно до закону (тобто, очевидно, в межах передбаченого законом максимального строку оренди - 50 років).

Певні особливості може передбачати законодавство про вільні економічні зони. Може бути передбачено, що орган господарського розвитку спеціальної економічної зони може передавати ці земельні ділянки в оренду на строк до 60 років, але не більше ніж: до кінця строку існування спеціальної економічної зони.

Право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного фонду власником земельної ділянки - на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом. (Статтю 93ЗКУ доповнено частиною згідно із Законом N 509-VI від 16.09.2008). Це є новелою, внесеною до чинного законодавства ЗУ N 509-VI від 16.09.2008 «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо сприяння будівництву». Встановлення можливості відчуження права оренди спрямовані на перетворення цього права на речове. Внесені зміни не встановлюють механізму набуття права оренди у разі його відчуження, що зводить регулятивний вплив внесених змін до нуля. Враховуючи положення ст. 126 ЗКУ, а також ст.ст. 6, 16 та ін. ЗУ «Про оренду землі», за якими

право оренди виникає лише на підставі договору оренди, слід зробити висновок, що договір про відчуження права оренди сам по собі не спричиняє виникнення права оренди у набувача. Натомість, на його виконання необхідно укласти договір оренди із орендодавцем. Якщо йдеться про первинне набуття права оренди, договір про відчуження права оренди може розглядатися хіба що як якийсь попередній договір, в силу якого в орендодавця виникає обов'язок укласти договір оренди з покупцем.

Вважаємо також, що відчуження права оренди орендарем іншій особі є тим більше неможливим. І справа не лише в тому, що ця норма веде мову лише про власника ділянки. Насправді, причина в тому, що договір про відчуження права оренди між орендарем та третьою особою встановлював би обов'язки для орендодавця, що стороною договору не є. Це неможливо. Крім того, вторинний продаж суперечить ч. 5 статті 93 ЗКУ щодо суборенди земельних ділянок.

Посилання на неможливість відчуження права оренди у випадках, встановлених законом, мається на увазі положення ст. 8-1 ЗУ «Про оренду землі», де заборонене відчуження права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності.

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

Умови та порядок надання земельних ділянок у суборенду детально регламентуються ст. 8 ЗУ «Про оренду землі».

Орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи.

Коло суб'єктів, що уповноважені розпоряджатися землями державної та комунальної власності, описане у ст. 4 ЗУ «Про оренду землі». Слід враховувати, що на даний момент не здійснено розподілу земель на землі комунальної і державної власності, тому землі комунальної власності не сформовані. Тому на даний час діють норми п.1 розділу VIII «Прикінцеві положення» Закону, п. 12 розділу X «Перехідні положення» ЗКУ, що надають право здавати землі державної власності в межах населених пунктів місцевим радам, а за межами - орга-

нам виконавчої влади. Повноваження щодо передачі в оренду земельних ділянок державної власності деталізовані ст. 122 ЗКУ.

Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом «Про оренду землі». Щодо особливостей оренди земельних ділянок при комплексній реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду див. ЗУ «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22.12.2006. Зокрема, ст. 17 Закону передбачає істотні особливості обчислення розміру орендної плати.

6.3. Право концесіонера на земельну ділянку

Для здійснення концесійної діяльності концесіонеру надаються в оренду земельні ділянки у порядку, встановленому ст. 94 ЗКУ. Відповідно до ст. 1 ЗУ «Про концесії», концесія - це надання з метою задоволення громадських потреб уповноваженим органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особі (суб'єкту підприємницької діяльності) права на створення (будівництво) та (або) управління (експлуатацію) об'єкта концесії (строкове платне володіння), за умови взяття суб'єктом підприємницької діяльності (концесіонером) на себе зобов'язань по створенню (будівництву) та (або) управлінню (експлуатації) об'єктом концесії, майнової відповідальності та можливого підприємницького ризику. Перелік об'єктів концесії наведений у ст. 3 Закону і не містить прямої згадки про можливість концесії земельних ділянок. Натомість, ч. 5 ст. 3 ЗУ «Про концесії» передбачає, що для здійснення концесійної діяльності земельні ділянки надаються в оренду (див. ст. 93 ЗКУ та коментар до неї). Таке саме правило передбачено й у коментованій нормі.

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

Ч. 2 ст. 94 ЗКУ передбачає можливість надання земельних ділянок у концесію, проте лише у випадках, обумовлених законом. На сьогодні закон таких випадків не встановлює, і діє загальне правило ч. 1 ст. 94 ЗКУ. Аналогічне правило закріплене і у ч. 5 ст. 3 ЗУ «Про концесії».

Таким чином, на сьогодні концесія не є окремим різновидом права землекористування.

6.4. Добросусідство.

Право добросусідства в суб'єктивному аспекті являє собою сукупність прав власників та користувачів земельних ділянок на найбільш повне, безпечне та комфортне користування земельними ділянками відповідно до їх цільового призначення. Цим правам кореспондує сукупність обов'язків власників та користувачів сусідніх (суміжних) земельних ділянок, які полягають у зміні характеру чи припиненні здійснюваної ними діяльності, яка хоча не суперечить цільовому призначенню належних їм земельних ділянок, але негативно впливає на сусідів (сусідні земельні ділянки).

Правила добросусідства стосуються сусідніх землевласників та землекористувачів (не лише суміжних), тобто всіх, чия діяльність може справити негативний вплив на інші земельні ділянки.

Для регулювання сусідських відносин важливе значення мають загальні положення ст. 13 ЦК України щодо меж здійснення цивільних прав. Зокрема, не допускаються дії особи, що вчиняються з наміром завдати шкоди іншій особі, а також зловживання правом в інших формах. Проявом дії цього правила у сусідських відносинах може бути, наприклад, заборона зведення споруд, що зводяться власником земельної ділянки з єдиною метою дошкулити сусідам (заборона на такі споруди була прямо передбачена, наприклад, будівельними статутами та міськими правами деяких міст Німеччини).

Власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо). На наш погляд, з урахуванням історичного та зарубіжного досвіду при формулюванні законодавчих положень про правила добросусідства доцільно встановити загальне правило, за яким землевласник зобов'язаний використовувати свою власність розумно; якщо власність викорис-

товується незаконно або нерозумно - власник несе відповідальність за шкоду, заподіяну іншим. На противагу, власник зобов'язаний вживати заходів, щоб уникнути шкоди від розумних дій сусідів (наприклад, будівництво житла із відповідною інфраструктурою збільшило стікання води; власник нижче за течією зобов'язаний вжити розумних заходів для уникнення заподіяння йому шкоди).

В цілому правила добросусідства дають можливість оцінити зворотну сторону прав власності та землекористування з точки зору їх впливу на права інших осіб.

Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив).

Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання сівозмін, встановлення, зберігання межових знаків тощо).

Однією з невід'ємних і істотних ознак земельної ділянки є її нерухомість, або незмінність місця розташування. З цим можуть бути пов'язані певні незручності у її використанні. Для розв'язання такої проблеми законодавець встановив обов'язок власників та користувачів земельних ділянок співпрацювати при запровадженні заходів, які не завжди можуть бути реалізовані одним власником, землекористувачем самостійно (раціональна організація меж та площі земельних ділянок, проведення сівозмін, зберігання спільних межових знаків тощо).

Разом із тим, не можна не відзначити низький ступень формалізації обов'язку, що значно утруднює примушення до його виконання. Передбачений обов'язок щодо сприяння обміну взагалі не може розумітися буквально, оскільки за такого розуміння він порушуватиме загальні засади здійснення права вла-

сності та принцип добровільного розпорядження об'єктами такого права.

Попередження шкідливого впливу на сусідню земельну ділянку.

Власники та землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати припинення діяльності на сусідній земельній ділянці, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше.

Передумовою реалізації цього права є ст. 50 Конституції України, відповідно до якої кожен має право на безпечне для життя і здоров'я довкілля та на відшкодування завданої порушенням цього права шкоди. Діяльність фізичної та юридичної особи, що призводить до нищення, псування, забруднення довкілля, є незаконною. Кожен має право вимагати припинення такої діяльності.

Право на безпечні умови проживання та діяльності полягає у праві вимагати створення та підтримання таких умов, припиняти шкідливий вплив, що має місце, праві на відшкодування шкоди, а також праві реагувати на прояви небезпеки, що потенційно спроможні спричинити шкідливий вплив у майбутньому.

З урахуванням таких можливостей ст. 282,293 ЦК України передбачають, що діяльність фізичної та юридичної особи, яка завдає шкоди довкіллю, може бути припинена за рішенням суду. В той же час особа має право вимагати усунення небезпеки, створеної внаслідок підприємницької або іншої діяльності, яка загрожувє життю та здоров'ю, і хоча не спричинила на даний момент шкідливого впливу, проте з великим ступенем ймовірності може його спричинити. право вимагати припинення шкідливої діяльності у судовому порядку, на наш погляд, слід відрізняти від припинення, зупинення, обмеження, тимчасової заборони екологічно шкідливої діяльності в адміністративному порядку, що передбачена п. "в" ст. 13 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», ст. 246 ГК України, ст. 42 ЗУ «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», Постановою Верховної Ради України від 29.10.1992 «Про затвердження Порядку обмеження, тимчасової заборони (зупинення) чи припинення діяльності підприємств, установ, організацій і об'єктів у разі порушення ними законодавства про охорону навколишнього природного

середовища», Наказом МОЗ України №65 від 14.04.1995 «Про затвердження Порядку зупинення або припинення інвестиційної діяльності при порушенні санітарного законодавства» та іншими актами чинного законодавства.

Обов'язки щодо визначення спільних меж.

Власник земельної ділянки має право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними. Межа земельної ділянки є умовною лінією, що відділяє її від іншої ділянки, а тому є спільною для обох земельних ділянок. Відтак, кожен із сусідніх власників земельної ділянки має рівні права на її встановлення та обов'язки щодо підтримання межі в належному стані.

Процедура встановлення та відновлення меж земельних ділянок регламентується ст. 55 ЗУ «Про землеустрій», а також Інструкцією про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженою Наказом Державного Комітету України по земельних ресурсах від 04.05.1999 №43. Безпосередньо встановлення та відновлення меж покладається на землевлпорядні організації, які мають ліцензію на здійснення такого виду діяльності. Проте процедура встановлення та відновлення меж передбачає активну участь у цьому процесі відповідних власників та землекористувачів. Враховуючи те, що через існуючі конфлікти або із інших причин власники або землекористувачі часто відмовляються від участі в межуванні, коментованою нормою передбачено їх позитивний обов'язок сприяти встановленню твердих меж, а також: відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними.

Беручи участь у межуванні, власники реалізують свої права. Проте така участь є також обов'язком власників (ст. 125 ЗКУ).

Види межових знаків і порядок відновлення меж визначаються центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Порядок відновлення меж земельних ділянок, які стали невиразними або були знищені чи пе-

реміщені визначений Інструкцією про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженою Наказом Державного Комітету України по земельних ресурсах від 04.05.1999 №43.

Так, відповідно до п.2.4. Інструкції відновлення всіх поворотних точок меж: земельної ділянки здійснюється геодезичними методами з прив'язкою не менше двох характерних закріплених поворотних точок до пунктів державної геодезичної мережі та до твердих точок на місцевості. Здійснюється кадастрова зйомка земельної ділянки з наступним вирахуванням координат поворотних точок меж: (у державній або умовній системі координат) і площі ділянки. За результатами виконаних робіт складається кадастровий план земельної ділянки.

Витрати на встановлення суміжних меж несуть власники земельних ділянок у рівних частинах, якщо інше не встановлено угодою між ними.

Законодавець справедливо встановив правило, за яким витрати на встановлення суміжних меж несуть власники земельних ділянок у рівних частинах. При цьому немає значення, чи виконувались ці роботи за рахунок однієї зі сторін з подальшим відшкодуванням з боку іншої, чи за рахунок обох сторін.

За домовленістю власники суміжних земельних ділянок угодою між собою можуть передбачити інший порядок оплати таких робіт.

Зауважимо, що правила розподілу витрат стосуються тільки процедури встановлення меж земельної ділянки і їх закріплення межовими знаками і не стосується (за буквальною змістом норми) встановлення межових споруд (парканів, загорож і т. ін.). Відповідно до загальних правил ст. 331 ЦК України щодо набуття права власності на новостворене майно, такі споруди є власністю особи, що їх збудувала. Щодо розташованих на межі дерев діють спеціальні правила, передбачені ст. 109 ЗКУ.

Відновлення меж.

Основою для відновлення меж є дані земельно-кадастрової документації.

У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється

за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки. Відновлення меж земельної ділянки на місцевості передбачає повторне винесення меж в натуру на підставі наявної земельно-кадастрової документації (див. главу 34 «Державний земельний кадастр»ЗКУ та коментар до неї).

За наявності земельно-кадастрової документації відновлення меж фактично здійснюється в порядку, передбаченому для їх встановлення відповідно до ст. 55 ЗУ «Про землеустрій» з дотриманням процедури, визначеної Інструкцією про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженою Наказом Державного Комітету України по земельних ресурсах від 04.05.1999 №43.

У випадках, коли в такий спосіб визначення меж не узгоджується з виявленими обставинами, зокрема з встановленими розмірами земельних ділянок, то межі визначаються з урахуванням цих обставин.

Ситуація, при якій особа користується земельною ділянкою правомірно, а документи, що мали б посвідчувати межі її користування відсутні, досить поширена. Вона зазвичай має місце тоді, коли земельна ділянка надавалася відповідно до чинного раніше законодавства (у 1980-і роки і раніше), коли правоустановчі документи не передбачали обов'язкового складання плану земельної ділянки.

За існуючою практикою, встановлення меж за фактичним використанням земельної ділянки проводиться в порядку земельно-кадастрової інвентаризації, проведення якої врегульовано Наказом Держкомзему України №85 від 26.08.1997 «Про затвердження Положення про земельно-кадастрову інвентаризацію земель населених пунктів».

При інвентаризації зазвичай фіксується фактичне користування земельною ділянкою (наприклад, за існуючими парканами). Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, закон передбачає поділ спірної частини ділянки

порівну.

Проте можлива ситуація, коли такий підхід призведе до того, що отримані площі не узгоджуватимуться із документами, які містять відомості про площу наданих земельних ділянок (погосподарські книги, земельно-шнурові книги, реєстрові книги).

Наприклад, при поділі спірної частини в 0,02 га навпіл у власності одного сусіда в цілому опиниться 0,08 га, а іншого - 0,1 га, у той час, як за документами обом належить по 0,09 га. За таких обставин очевидно, що спірну частину слід повністю передати сусіду із меншою ділянкою.

Спільне використання межових споруд.

У випадках, коли сусідні земельні ділянки відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом або іншою спорудою, то власники цих ділянок мають право на їх спільне використання, якщо зовнішні ознаки не вказують на те, що споруда належить лише одному з сусідів.

Власники сусідніх земельних ділянок можуть користуватися межовими спорудами спільно за домовленістю між ними. Витрати на утримання споруди в належному стані сусіди несуть у рівних частинах. До того часу, поки один із сусідів зацікавлений у подальшому існуванні спільної межової споруди, вона не може бути ліквідована або змінена без його згоди.

Це положення, на наше переконання, стосується межових споруд, які є спільними і належать обом суміжним власникам. На це вказує їх правовий режим, що дозволяє кожному з суміжних власників користуватися межовими спорудами спільно і нести витрати на утримання споруди в належному стані у рівних частинах. Зауважимо, що такий самий режим за згодою сусідів може бути встановлений і щодо споруди, яка належить одному з них.

Спільні межові споруди використовуються згідно із положенням глави 26 ЦК України «Право спільної власності».

Оскільки межева споруда позначає спільну межу, то її знищення є неможливим доти, доки хоча б одна сторона зацікавлена у позначенні межі своєї земельної ділянки такою спорудою. Згадані межові споруди виконують функцію

межових знаків, а тому і мають схожий правовий режим. Разом із тим, ст. 55 ЗУ «Про землеустрій» розмежовує межові знаки та природні та штучні лінійні споруди та рубежі, якщо останні використовуються для позначення меж земельних ділянок. З огляду на це, знищення межевої споруди формально не підпадає під ознаки адміністративного правопорушення, передбаченого ст. 56 КУпАП (Знищення межових знаків).

Використання дерев, які стоять на межі земельних ділянок.

Дерева, які стоять на межі суміжних земельних ділянок, а також плоди цих дерев належать власникам цих ділянок у рівних частинах. Режим спільних дерев визначається положеннями глави 26 ЦК України «Право спільної власності». Відповідно до п. "в" ч. 1 ст. 90 ЗКУ власники земельних ділянок мають право власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію. Плоди спільного дерева належатимуть співвласникам пропорційно до їх часток у власності - тобто у рівних частках (ст. 359 ЦК України). Розподіл плодів не залежатиме від того, що плоди можуть розподілятися по дереву нерівномірно тощо.

Кожен із сусідів має право вимагати ліквідувати дерева, які стоять на спільній межі. Витрати на ліквідацію цих дерев покладаються на сусідів у рівних частинах. На відміну від випадку із межевими спорудами кожен із сусідів має безумовне право вимагати ліквідації дерев, які стоять на спільній межі.

Витрати на ліквідацію цих дерев покладаються на сусідів у рівних частинах у тому випадку, коли ліквідація провадиться за згоди обох власників суміжних земельних ділянок. У протилежному разі застосовуються правила, передбачені ч. 3 коментованої статті.

Право на ліквідацію не поширюється на дерева, що підлягають охороні згідно із екологічним законодавством, зокрема, занесених до Зеленої (відповідно до ст. 31 ЗУ «Про рослинний світ», Положення про Зелену книгу України затверджено ПКМ від 29.08.2002 №1286) або Червоної книг України (ЗУ «Про Червону книгу України»).

Сусід, який вимагає ліквідації дерев, які стоять на спільній межі, повинен

один нести витрати на ліквідацію дерев, якщо інший сусід відмовляється від своїх прав на дерева.

Вимога на ліквідацію дерев (кущів) виключається, якщо вони служать межевими знаками і залежно від обставин не можуть бути замінені іншими межевими знаками.

На сьогодні законодавство (ст. 55 ЗУ «Про землеустрій», Інструкція про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затверджена Наказом Державного Комітету України по земельних ресурсах від 04.05.99 №43) не встановлює механізму поширення на дерева (і тим більше кущі) правового режиму межових знаків. З огляду на це, знищення межового дерева формально не підпадає під ознаки адміністративного правопорушення, передбаченого ст. 56 КУпАП (Знищення межових знаків).

6.5. Право земельного сервітуту

6.5.1. Поняття та види земельного сервітуту.

Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Сервітут може належати не лише власнику або землекористувачу земельної ділянки, а й іншій конкретно визначеній особі - т.з. особистий сервітут (ч. 2 ст. 401 ЦК України, ч. 1 ст. 100 ЗКУ).

Слід розрізняти поняття земельного сервітуту як встановленого договором або судом речового права, наслідком якого є обмеження прав власників інших ділянок, та законодавчо встановлені обмеження прав власників земельних ділянок в інтересах сусідів, що не породжують речового права інших осіб (див. главу 17 «Добросусідство» ЗКУ та коментар до неї).

Земельні сервітутні відносини регулюються також положеннями цивільного законодавства, зокрема, ст.ст. 401-406 (глава 32) ЦК України. ЦК України оперує формулюванням «право користування чужим майном (сервітут)» (ч. 1 ст. 401 ЦК України), не розкриваючи визначення або ознак сервітуту.

Під чужою земельною ділянкою мається на увазі земельна ділянка, яка не належить на титулах власності чи користування особі, зацікавленій у встановленні земельного сервітуту. Щодо платності або безоплатності земельного сервітуту див. ч.ч. 3, 4 ст. 101 ЗКУ та коментар до неї.

Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими. Чинне законодавство не містить обмежень щодо граничного мінімального або максимального строку земельного сервітуту (див. також ч. 2 ст. 403 ЦК України).

Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею. Це положення слід сприймати з урахуванням того, що встановлення земельного сервітуту обмежує можливості власника володіти, користуватися та розпоряджатися земельною ділянкою. Із самої природи земельного сервітуту випливає, що у випадку колізій сервітуту із правом власності або іншими правами на земельну ділянку (оренди, емфітевзису тощо)

сервітут має безумовну перевагу. Проте коли земельний сервітут унеможливує використання земельної ділянки за цільовим призначенням, він може бути припинений (див. ч. 2 ст. 102 ЗКУ та коментар до неї).

Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

Види права земельного сервітуту.

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

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

У римському цивільному праві існував також поділ сервітутів на так звані сільські (шляхові, водні та інші) та міські. Поділ був пов'язаний не з територіальним розташуванням, а з цільовим призначенням, і на сьогодні втратив актуальність. В теорії існує також класифікація, відповідно до якої сервітути поділяються на позитивні (полягають у праві вчиняти певні дії щодо ділянки) та негативні (полягають у забороні певних дій щодо чужої ділянки). Через умовний

характер такого поділу видається вірним те, що закон уникає його закріплення.

6.5.2. Порядок встановлення земельних сервітутів.

Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Такі само способи встановлення сервітуту передбачені ч. 1 ст. 402 ЦК України. Щодо встановлення земельного сервітуту законом, на сьогодні подібна можливість залишається теоретичною. Чинне законодавство України не передбачає випадків, коли земельний сервітут виникав би безпосередньо на підставі закону. Разом із тим, потреба у подібному способі встановлення сервітутів, на наш погляд, існує, наприклад, у випадках, коли на приватній земельній ділянці на момент її приватизації розташовані певні лінійні споруди (лінії зв'язку, підземні трубопроводи тощо). Встановлення сервітуту заповітом по суті є різновидом його встановлення у договірному порядку. За своєю правовою природою заповіт є односторонньою угодою (правочином) щодо обтяження земельної ділянки заповідача. Така угода фактично укладена під відкладальною умовою (набуває чинності після смерті заповідача). Після смерті заповідача особа, на користь якої передбачено встановлення сервітуту, також має вчинити певний правочин - погодитися на встановлення сервітуту, прийнявши спадщину та вчинивши дії до його реєстрації. Таким чином, на наш погляд, на відносини із встановлення сервітуту заповітом поширюються положення щодо реєстрації договорів про встановлення сервітутів. Положення про сервітут повинні бути сформульовані у заповіті з урахуванням тих самих вимог, що і стосовно договору.

На жаль, чинне законодавство не визначає підстав, за наявності яких суд повинен задовольняти позов про встановлення сервітуту. У ч. 6 ст. 10 ЗУ «Про телекомунікації» передбачено право осіб, які отримали ліцензію на здійснення діяльності у сфері телекомунікацій, вимагати від власників земельних ділянок або землекористувачів установа сервітутів для прокладання під землею телекомунікаційних мереж та/або усунення їх пошкоджень, проте і в цьому випадку належної чіткості у підставах встановлення сервітуту немає.

Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ді-

лянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Коментована частина передбачає, що сервітут може бути встановлений договором між зацікавленою особою та власником (володільцем) земельної ділянки. З буквального розуміння наведеної норми випливає, що сервітут може бути встановлений будь-якою особою, що володіє земельною ділянкою на якомусь титулі. На наш погляд, дане положення слід тлумачити обмежено, виходячи із того, що ніхто не може передати більше прав, ніж має сам, і договір у жодному разі не може створювати обов'язків для осіб, що не є його стороною. Тому, як видається, будь-який користувач земельної ділянки, окрім власника, може обтяжити земельну ділянку сервітутом лише на час свого користування, і лише у разі, коли законом або договором йому передане право розпорядження земельною ділянкою.

З іншого боку, вважаємо, що відносно земельної ділянки, наданої в користування третій особі, власник може встановити сервітут також лише за згодою користувача. В іншому разі користувач може ставити питання про відповідальність власника за порушення його прав.

Закон не визначає істотних умов договору про встановлення земельного сервітуту. Тому мінімально достатнім є описати характер сервітуту, що встановлюється, тобто обсяг прав, що надаються користувачеві, та порядок його здійснення. Якщо сервітут стосується частини земельної ділянки, на наш погляд, для коректного опису у договорі цієї частини необхідним є складання відповідної технічної документації із землеустрою (ст. 56 ЗУ «Про землеустрій»). При встановленні сервітуту сторонам доцільно визначитися щодо його строку, плати за його встановлення та платності його подальшого здійснення.

Договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. Договір про встановлення сервітуту укладається в письмовій формі. Це випливає із ст.ст. 206, 208 ЦК України, а також необхідності державної реєстрації

договору, передбаченої статтею 100 ЗКУ, а також ст.ст. 182, 210 ЦК України (див. також ст. 202 ЗКУ, ЗУ «Про державну реєстрацію речових право на нерухоме майно та їх обмежень»). Більш того, на даний час, враховуючи, що положення ЗУ «Про державну реєстрацію речових право на нерухоме майно та їх обмежень» залишаються непрацюючими, у правозастосовчій практиці як державна реєстрація прав у розумінні коментованої статті часто розглядається реєстрація відповідних угод згідно із ПКМ від 26.05.2004 №671 «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів» (яка відбувається на сьогодні виключно при нотаріальному посвідченні правочинів). Такий підхід, на жаль, не спирається на закон. Щодо реєстрації договорів про встановлення земельних сервітутів див. ст. 202 ЗКУ та коментар до неї.

6.5.3. Дія земельного сервітуту.

Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи. Важлива ознака сервітуту - його речовий характер. Земельний сервітут як речове право передбачає можливість впливу уповноваженої особи на об'єкт права (земельну ділянку) безпосередньо, незалежно від волі інших осіб. Тому зміна власника земельної ділянки не має значення для права земельного сервітуту.

Земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам. Хоча закон допускає також існування особистих сервітутів, він закріплює їх виключно особистий і невідчужуваний характер. Такий підхід видається виправданим, оскільки сервітут загалом ускладнює існуючі правовідносини, передбачає високий ступень вірогідності виникнення конфлікту, може істотно знизити ефективність використання обтяженої земельної ділянки. Отже, можливість його запуску у вільний обіг слід виключити.

Власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено за-

коном.

Власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту.

На наш погляд, встановлення сервітуту неминуче призводить до заподіяння збитків власнику земельної ділянки у вигляді зменшення вартості земельної ділянки та/або зниження ступеня прибутковості здійснюваної діяльності. Як видається, єдиним об'єктивним критерієм при визначенні розміру плати за встановлення сервітуту є розмір таких збитків. Отже, якщо договором передбачена плата за встановлення сервітуту, слід вважати, що вона покриває збитки, завдані встановленням сервітуту (власник розпорядився своїм правом на відшкодування збитків). Якщо сервітут встановлюється у судовому порядку, суд повинен вирішити питання про внесення плати за встановлення сервітуту таким чином, щоб покрити збитки власника. При встановленні сервітуту заповітом питання про плату та збитки не постає, оскільки набувач земельної ділянки отримає її разом із сервітутом. Збитки, що завдані діями, що виходять за межі, які окреслені правом сервітуту, мають відшкодовуватися на загальних підставах (глава 82 «Відшкодування шкоди» ЦК України).

Плата за здійснення земельного сервітуту (ч. 1 ст. 98 ЗКУ) може бути передбачена договором за згодою сторін додатково до плати за встановлення сервітуту. Ч. 1 ст. 98 ЗКУ не дає власнику підстав вимагати плату за здійснення сервітуту.

6.5.4. Припинення дії земельного сервітуту.

Дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках:

- а) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;
- б) відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;
- в) рішення суду про скасування земельного сервітуту;
- г) закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут;
- г) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років;

д) порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.

На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена в судовому порядку у випадках:

а) припинення підстав його встановлення;

б) коли встановлення земельного сервітуту унеможливило використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням. Моментом припинення сервітуту є час набрання законної сили рішенням суду про це.

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

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати також на підставі заповіту. Так, емфітевзис можна визначити як відчужуване речове право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, а суперфіцій - як відчужуване речове право користування чужою земельною ділянкою для забудови. Важливою ознакою прав на чужі речі є визначення їх переліку виключно законом шляхом формулювання закритого переліку (*numerus clausus*). Оскільки ці права є абсолютними, тобто встановлюють обов'язок для невизначеного кола осіб, ці особи повинні бути поінформовані про зміст і види таких прав.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування. Важлива ознака емфітевзису та суперфіцію як речових прав - відчужуваність. Ця ознака, серед іншого, відрізняє ці права від оренди як зо-

бов'язального права, для уступки якого, за загальним правилом, необхідна згода орендодавця.

Порядок здійснення права на відчуження емфітевзису передбачений ст. 411 ЦК України. Особливістю є право переважної купівлі емфітевзису власником земельної ділянки. Інша особливість відчуження встановлена щодо суперфіцію. Згідно із ч. 3 ст. 415 ЦК України, право суперфіцію слідує за будівлею (спорудою), зведеною на земельній ділянці.

Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного фонду, передано у заставу. Емфітевзис та суперфіцій на земельні ділянки державної та комунальної власності є особистими правами, окрема передача яких до інших осіб неможлива. Дане правило підтверджується ч. 3 ст. 407, ч.3 ст. 413 ЦК України. Разом із тим, законодавець зберіг у всій повноті принцип слідування юридичної долі земельної ділянки долі нерухомості, що на ній розташована (див. коментар до ст. 120 ЗКУ).

Внесення права до статутного фонду юридичної особи відповідно до ст. 140 ГК України породжує перехід до такої особи відповідного права користування земельною ділянкою. Тому заборона внесення права до статутного фонду фактично дублює загальну заборону на відчуження. Те саме стосується і окремої заборони передачі права в іпотеку, оскільки передане в іпотеку може бути лише майно, що може бути іпотекодавцем відчужене (ч. 1 ст. 5 ЗУ «Про іпотеку»).

Виняток щодо можливості відчуження прав емфітевзису та суперфіцію впливає із принципу про єдність юридичної долі земельної ділянки та нерухомості, що на ній знаходиться (див. ст. 120 ЗКУ).

Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб або для забудови не може перевищувати 50 років. Загальне правило про допустимість встановлення безстрокових емфітевзису чи суперфіцію (ст. 408, ч. 4 ст.413 ЦК України) не поширюється на

земельні ділянки державної чи комунальної власності, строк користування якими законодавчо обмежено.

Укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог ЗКУ. Із положень глави 33 «Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб» ЦК України можна вивести істотні умови договору емфітевзису. Першою очевидною умовою є об'єкт - відповідна земельна ділянка. Необхідно визначитися і щодо цільового призначення земельної ділянки (ч. 1 ст. 409 ЦК України). Ця умова може бути сформульована у загальному вигляді (сільськогосподарське використання за цільовим призначенням), а може бути деталізована (наприклад, шляхом прив'язки до певної сівозміни). Також умовою договору є строк, який може бути і невизначеним (ст. 408 ЦК України), а також плата за користування із зазначенням розміру, форми, умов, порядку та строків її виплати (ч. 2 ст. 409, ч. 2 ст. 410 ЦК України).

Аналогічно, істотними умовами договору суперфіцію (виходячи насамперед із положень глави 34 «Право користування чужою земельною ділянкою для забудови» ЦК України) слід вважати об'єкт - земельну ділянку, її цільове призначення (будівництво промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель - ч. 1 ст. 413 ЦК України), визначений або невизначений строк (ч. 4, 5 ст. 413 ЦК України), плата за користування, що може бути встановлена у вигляді частки від доходу землекористувача, якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти (ч. 1 ст. 414 ЦК України). Дуже доцільним є визначення у договорі також долі будівель та споруд у випадку закінчення договору (див. ст. 417 ЦК України), хоча дана умова і не віднесена законом до істотних.

Виходячи із існуючої редакції ч. 2 ст. 2 ЗУ «Про плату за землю» власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі, крім орендарів та інвесторів - учасників угоди про розподіл продукції, сплачують земельний податок), земельний податок повинен сплачувати і власник, і емфітевта або су-

перфіціарій. На наш погляд, земельний податок має сплачуватися тільки власником, зважаючи на те, що закон, звичайно, не міг переслідувати мети встановлення подвійного оподаткування.

Договір про встановлення емфітевзису або суперфіцію укладається в письмовій формі (вимога щодо нотаріального посвідчення законом не передбачена). Необхідність додержання письмової форми впливає із ст.ст. 206 та 208 ЦК України, а також необхідності державної реєстрації договору, передбаченої ст.ст. 182, 210 ЦК України (див. також ст. 202 ЗКУ, ЗУ «Про державну реєстрацію речових право на нерухоме майно та їх обмежень»).

На даний час, враховуючи, що положення ЗУ «Про державну реєстрацію речових право на нерухоме майно та їх обмежень» залишаються непрацюючими, у правозастосовчій діяльності існує підхід, за яким як державну реєстрацію прав слід розглядати реєстрацію відповідних правочинів за ПКМ від 26.05.2004 №671 «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів» (здійснюється при нотаріальному посвідченні). Такий підхід диктується міркуваннями доцільності, проте, на жаль, він не спирається на закон, який відрізняє підстави реєстрації прав (див. ЗУ «Про державну реєстрацію речових право на нерухоме майно та їх обмежень») та право чинів (ст. 210 ЦК України).

В Україні існує практика опосередкування договорами емфітевзису відносин із використання земельних ділянок для садівництва. Між тим, використання земельної ділянки для садівництва передбачає можливість будівництва необхідних будинків, господарських споруд тощо (ч. 3 ст. 35 ЗКУ), тому відносини сторін одночасно мають ознаки не лише емфітевзису, а й суперфіцію. Подібна ситуація може скластись у випадку використання земель ФГ, земель різних сільськогосподарських підприємств, на яких розташовані будівлі і споруди. Як видається, відносини сторін мають регулюватися одночасно положеннями і про емфітевзис, і про суперфіцій. У цивілістичній доктрині у подібних випадках пропонується вести мову про існування т. з. складених речових прав.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для

забудови (суперфіцій) припиняються в разі:

- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;
- спливу строку, на який було надано право користування;
- викупу земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхідністю в разі користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб;
- невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть бути припинені за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

Варто зазначити, що власник земельної ділянки, якою користується суперфіціарій, відповідно до ч. 2 ст. 414 ЦК України має право на відчуження своєї земельної ділянки. При цьому перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права забудовника (суперфіціарія) або власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою. Дане правило застосовується і щодо таких власників, як держава, територіальні громади.

Важливі положення щодо наслідків припинення суперфіцію передбачені ст. 417 ЦК України. Вони визначають долю розташованих на ділянці будівель та споруд. За загальним правилом, за відсутності згоди між сторонами щодо подальшої долі таких будівель та споруд вони підлягають знесенню (ч. 1 ст. 417 ЦК України), проте за певних умов у судовому порядку може бути прийнято рішення про викуп земельної ділянки власником будівель або навпаки, або суд може визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк (ч. 2 ст. 417 ЦК України).

У судовій практиці трапляються численні спроби поширити положення ч. 2 ст. 417 ЦК України на всі випадки, коли на земельній ділянці розташовані правомірно збудовані будівлі та споруди, що не належать власнику земельної ділянки. Суди вищих інстанцій поки що обережно ставляться до таких спроб, не вдаючись до застосування ст. 417 ЦК України за аналогією.

Глава 7. Економічне регулювання земельних правовідносин

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

Розміри та порядок плати за використання земельних ресурсів, а також на-
прями 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 року, 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, ви-
значеному 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, пі-
двищення родючості ґрунтів, відшкодування витрат власників землі і землеко-
ристувачів, пов'язаних з господарюванням на землях гіршої якості, ведення зе-
мельного кадастру, здійснення землеустрою та моніторингу земель, проведення
земельної реформи та розвитку інфраструктури населених пунктів.

Розмір земельного податку не залежить від результатів господарської дія-
льності власників землі та землекористувачів.

Ставки земельного податку, порядок обчислення і сплати його не можуть
встановлюватись або змінюватись іншими законодавчими актами, крім згада-
ного вище закону.

Зміни і доповнення до згаданого закону вносяться не пізніше ніж за три мі-
сяці до початку нового бюджетного року і набувають чинності з початку ново-

го бюджетного року.

Закон України «Про плату за землю» в статті 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 для 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.

7.2. 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 року 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 року 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.

Для стабілізації сільськогосподарського виробництва з 1 січня 1999 року до 1 січня 2001 року звільнялися від сплати фіксованого сільськогосподарського податку сільськогосподарські товаровиробники, які відповідно до норм наведеного закону були платниками даного податку. 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.

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

Земельний податок сплачується рівними частками власниками землі і зем-

лекористувачами — 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 і 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 і 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 та 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 одержується 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.

7.3. 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, в 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 по-

годяться 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 і 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 втягувались 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:

- відмінності у родючості окремих земельних ділянок;
- відмінності в їх розташуванні стосовно місць збуту продукції;
- відмінності 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 термін. Для орендаря вигідно укласти договір про оренду на тривалий строк.

У нинішній перехідний період до ринку, при лібералізації цін і відсутності державних заготівель стає неможливим вилучення ренти з використанням диференціації закупівельних цін по природно-кліматичних зонах. У ринкових умовах рівень цін на сільськогосподарську продукцію визначатиметься попитом і пропозицією, на однорідні товари ціна буде однаковою. За таких обставин сільськогосподарські підприємства з кращими землями мають вищі доходи порівняно з гіршими, але залишати у них доходи рентного характеру було б несправедливо. Тому держава, керуючись чинним законодавством, вилучає частину диференціальної ренти, що утворилася на кращих землях, для задоволення загальнонародних потреб. Механізмом вилучення її є рентні платежі, плата за землю, величина яких диференціюється залежно від кадастрової оцінки землі.

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 про-

позиції, 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 монопольну ренту. 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 невідокремлений від неї (меліорація, іригація, будівлі тощо), і друга — існує завжди й відповідає передачі права користування землею.

Монополія приватної власності на землю не дозволяла вільного переходу коштів із промисловості у сільське господарство, утворенню єдиного середнього прибутку як для промисловості, так і для сільського господарства. Тому сільськогосподарські продукти реалізуються за цінами, що відповідають їхній вартості. А визначаються вони умовами виробництва на гірших землях, тобто вищих за суспільну ціну виробництва, за яку приймається ціна виробництва в промисловості. Надлишок вартості сільськогосподарської продукції над її суспільною власністю, що утворює додатковий прибуток, який привласнюється землевласниками, називається абсолютною рентою.

Існування абсолютної ренти у свій час заперечували К.Каутський, П.Маслов, Г.Плеханов і навіть деякі сучасні економісти, мотивуючи тим, що у сільському господарстві розвинених країн органічна побудова капіталу вища, ніж у провідних галузях промисловості, й чисельність працюючих постійно скорочується і тут не створюється надлишок доходу над середнім прибутком. Дійсно, у минулому приватна власність на землю справді обмежувала перели-

вання капіталу в сільське господарство. Але у сучасних умовах підприємці можуть легко проникати зі своїм капіталом до аграрної сфери. Тому в нинішніх умовах немає причин для існування абсолютної ренти.

Одночасно економічна теорія стверджує, що гірші ділянки землі дають прибуток землевласнику, оскільки прибуток є платою за користування земельними ресурсами, без яких будь-яке виробництво, в тому числі й промислове неможливе. Причому ця плата органічно включається у витрати виробництва. Такий висновок підтверджується практикою господарювання як за умов розвиненої соціальної економіки, так і в нашій країні.

Як уже зазначалося вище, ринкові відносини передбачають купівлю-продаж землі за певними цінами. Ціна землі — це така сума грошей, яка у разі вкладання у банк дасть можливість одержати її власникові прибуток у формі відсотка, що дорівнює земельній ренті.

Ціна землі належить до ірраціональних форм тобто таких товарів, ціна на які ґрунтується не на вартості, а на прибутку, який вони дають під час їх використання власником. Із визначення ціни землі видно, що при інших однакових умовах саме величина ренти визначає ціну землі. Вона прямо пропорційна розміру ренти й обернено пропорційна нормі позичкового відсотка.

Формула ціни землі залежно від величини ренти має такий вигляд:

$$ЦЗ = R/Z \times 100,$$

де R — рента; Z — норма позичкового відсотка; Цз - ціна землі.

В умовах дії єдиних ринкових цін сільськогосподарські підприємства (землекористувачі), незалежно від форм власності працюють на гірших ґрунтах і в гірших кліматичних умовах, є потенційними банкрутами. Всі купують дешевшу продукцію (з кращих земель).

Єдиний земельний податок не вирішує цього питання. Він символічний. ^{в^}енш вирівняти вплив Для того, щоб більш-менш вирівняти вплив об'єктивних факторів на результат сільськогосподарського виробництва, потрібно розрахувати рентні доходи сільськогосподарських підприємств різних природно-кліматичних зон. Рентні доходи — це надприбуток над середнім по

зоні ініціальної ренти прибутком. Вони тотожні розміру диференційної ренти. Щоб її обчислити, необхідно розмежувати вплив об'єктивних і суб'єктивних факторів на результат сільськогосподарського виробництва.

Слід вилучити ту частину рентних доходів (диференційно ренти I), яка створюється завдяки впливу об'єктивних факторів (якість ґрунтів, клімат, місце розташування земельної ділянки) щодо ринків збуту. Визначити диференціальну ренту 1 важко, але, маючи грошову оцінку землі, можна на даному етапі обчислити рентні доходи. В кожній області є можливість, залучивши працівників земпроектів, управлінь земельними ресурсами, розрахувати рентні доходи. Зокрема, у централізований спеціальний фонд області відрахувати щорічно по 10 відсотків із кожної гривні грошової оцінки землі. Таким чином, сільськогосподарські підприємства, які мають у п'ять разів кращі землі порівняно з гіршими, будуть вносити за 1 га в п'ять разів більше. Рентні доходи на обласному рівні слід використовувати як доплату до ринкової ціни продукції, обернено пропорційної грошовій оцінці землі кожного землекористувача. Всі ми сплачуємо по 10 відсотків (один 50 грн., інший 250), тобто відбувається вирівнювання. Але Україна єдина, неподільна держава, тому такі розрахунки треба проводити і між областями, акумулювати фонди в центрі. Рентні платежі повинні бути додатком до земельного податку. Таке вирівнювання (дотації) проводяться в Австрії та інших країнах і цей досвід можна було б запровадити і в Україні.

7.4. Особливості обчислення плати особливості обчислення 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 статті 6 Закону України “Про плату за землю”.

З 1 липня 1997 року згідно зі статтею 25 Закону України “Про Державний бюджет України на 1997 рік” вищевказані ставки збільшені у 1,81 рази і встановлені у відсотках від їх грошової оцінки у таких розмірах: для ріллі, лук та пасовищ — 0,181; багаторічних насаджень — 0,0543.

Ставки земельного податку із 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.

Якщо грошову оцінку земельних ділянок не встановлено, середні ставки земельного податку встановлюються у таких розмірах, зазначених у таблиці:

Групи населених пунктів з чисельністю населення (тис. чол.)	Середня ставка податку(копійок за 1 кв. м)	Коефіцієнт, що застосовується у містах Києві, Сімферополі, Севастополі та містах обласного підпорядкування
до 0,2	1,5	—
від 0,2 до 1	2,1	—
від 1 до 3	2,7	—
від 3 до 10	3,0	—
від 10 до 20	4,8	—
від 20 до 50	7,5	1,2
від 50 до 100	9,0	1,4
від 100 до 250	10,5	1,6
від 250 до 500	12,0	2,0
від 500 до 1000	15,0	2,5
від 1000 і більше	21,0	3,0

--	--	--

У населених пунктах, віднесених Кабінетом Міністрів України до курортних, до ставок земельного податку, встановлених частиною другою цієї статті, 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.

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.

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

вом.

Податок за 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:

- 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, складається у розмірі 25 відсотків від суми земельного податку.

Податок на земельні ділянки, надані для підприємств промисловості, транспорту, зв'язку та іншого призначення, за винятком земельних ділянок, зазначених у частинах другій та третій ст.6 цього Закону, 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 статтею 6 цього Закону.

Податок за земельні ділянки, надані в тимчасове користування на землях природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, за винятком земель, зазначених у частині другій статті 6 цього зако-

ну, справляється у розмірі 50 відсотків від грошової оцінки площі ріллі по області.

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

Податок за земельні ділянки, що входять до складу земель лісового фонду і зайняті виробничими, культурно-побутовими, житловими 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 другій статті 6 цього Закону, справляється у розмірі 0,3 відсотка від грошової оцінки одиниці площі ріллі по області.

7.5. 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 цим Законом, 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 розмі- . рів 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 тієї частини 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 частки 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 користуванні 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.

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

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.

Для централізованого виконання робіт, передбачених статтею 22 цього Закону, 30 відсотків коштів від земельного податку, що надійшли на спеціальні бюджетні рахунки місцевих бюджетів, зазначених у ст. 20 цього Закону,

централізуються на спеціальному бюджетному рахунку Державного комітету України по земельних ресурсах, 10 відсотків — на спеціальних бюджетних рахунках Автономної Республіки Крим і областей.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим і обласні ради у межах зазначених відрахувань можуть установлювати нормативні централізації коштів від земельного податку на спеціальних бюджетних рахунках районів і міст, у підпорядкуванні яких знаходиться район.

Міські ради з районним поділом можуть встановлювати нормативи централізації коштів від земельного податку на спеціальних бюджетних рахунках районів міста.

Кошти від плати за землю, що надходять на спеціальні бюджетні рахунки місцевих бюджетів, зазначених у статті 20 цього 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 і 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 ро-

зробку 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 цілі, зазначені в частині першій цієї статті.

За несвоєчасну сплату земельного податку (стаття 17 цього 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 цього 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.

7.6. Пільги щодо плати за землю

Пільги щодо плати за використання землі передбачені Законом України «Про плату за землю» від 19 вересня 1996 року. 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 зі 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;

- тимчасово до 1 січня 2008 року підприємства по виробництву автомобілів і запчастин до них, які мають інвестицію (в тому числі іноземну) виключно в грошовій формі, що становить суму, еквівалентну не менше 150 мільйонам доларів США за офіційним валютним курсом Національного банку України на день внесення такої інвестиції до їх статутного фонду, яка зареєстрована у встановленому законодавством порядку. Площа землі, що звільняється від оподаткування земельним податком, визначається з розрахунку суми інвестиції у грошовій формі до статутного фонду таких підприємств на 1 га площі землі, яку вони займають, еквівалентній 400 тисячам доларів США за офіційним валютним курсом, встановленим Національним банком України на день внесення інвестиції (в тому числі іноземної);

- на період функціонування спеціальної економічної зони “Яворів” суб’єкти цієї зони (власники землі, землекористувачі на території спеціальної економічної зони «Яворів»), які реалізують на території спеціальної економічної зони «Яворів» інвестиційні проекти, затверджені Яворівською районною державною адміністрацією. У перші три роки реалізації таких інвестиційних проектів зазначені суб’єкти зони звільняються від сплати земельного податку повністю, а в наступні роки сплачують земельний податок за ставкою в розмірі 50 відсотків від діючої ставки. Суб’єкти зони, які реалізують інвестиційні проекти на територіях земель, порушених від діяльності Яворівського державного гірничо-хімічного підприємства «Сірка», звільняються від сплати земельного податку;

- на період функціонування спеціальної економічної зони туристсько-рекреаційного типу «Курортполіс Трускавець» суб’єкти цієї зони (власники землі, землекористувачі на території спеціальної економічної зони «Курортполіс Трускавець»), які реалізують на території спеціальної економічної зони «Курортполіс Трускавець» інвестиційні проекти, схвалені виконавчим комітетом Трускавецької міської ради. Протягом визначеного інвестиційним проектом періоду освоєння земельної ділянки, а саме планування території, будівництва об’єктів інфраструктури для потреб спеціальної економічної зони «Курортполіс Трускавець», зазначені об’єкти звільняються від сплати земельного податку повністю, а протягом наступних десяти років реалізації на території спеціальної економічної зони «Курортполіс Трускавець» цих інвестиційних проектів — сплачують земельний податок за ставкою в розмірі 50 відсотків від діючої ставки оподаткування;

- на період функціонування спеціальної економічної зони «Славутич» суб’єкти цієї зони (власники землі, землекористувачі на території спеціальної економічної зони «Славутич» які реалізують на території спеціальної економічної зони «Славутич» інвестиційні проекти, затверджені виконавчим комітетом Славутицької міської ради. У перші три роки реалізації таких інвестиційних проектів зазначені суб’єкти зони звільняються від сплати земельного податку

повністю, а в наступні роки сплачують земельний податок у розмірі 50 відсотків від діючої ставки;

- на період освоєння земельної ділянки (планування території, будівництво об'єктів інфраструктури тощо), але не більше ніж на 5 років, суб'єкти підприємницької діяльності, які реалізують у порядку, встановленому Законом України «Про спеціальний режим інвестиційної діяльності на територіях пріоритетного розвитку в Луганській області» інвестиційні проекти;

- суб'єкти підприємницької діяльності (інвестори), які реалізують на територіях спеціальних економічних зон «Азов» і «Донецьк» та на територіях пріоритетного розвитку в Донецькій області інвестиційні проекти, в порядку, встановленому Законом України «Про спеціальні економічні зони та спеціальний режим інвестиційної діяльності в Донецькій області».

Не справляється плата за сільськогосподарські угіддя зон радіоактивно забруднених територій, визначених статтею 2 Закону України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи» (зон відчуження, безумовного (обов'язкового) відселення, гарантованого добровільного відселення та 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.

РОЗДІЛ 4. ГАРАНТІЇ ЗАХИСТУ ПРАВ УЧАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН

Глава 8. Захист права власності. Захист прав на землю

8.1. Сутність самозахисту порушених прав власності. Способи захисту прав на земельні ділянки. Гарантії права власності на земельну ділянку

Законодавство надає власникам широкий вибір способів захисту права власності, а саме: 1) самозахист (оперативний захист); 2) звернення до адміністративних органів; 3) звернення до правоохоронних органів; 4) судовий захист; 5) звернення до органів державної виконавчої служби.

Право на самозахист ґрунтується на конституційних принципах захисту прав. Відповідно до ч. 4 ст. 55 Конституції України кожен має право будь-

якими не забороненими законом засобами захищати свої права від порушень і протиправних посягань. Згідно зі ст. 19 ЦК особа має право на самозахист свого цивільного права та права іншої особи від порушень і протиправних посягань. Самозахистом є застосування особою засобів протидії, які не заборонені законом та не суперечать моральним засадам суспільства. Способи самозахисту мають відповідати змісту права, яке порушено, характеру дій, якими воно порушено, а також наслідкам, що спричинені цим порушенням. Способи самозахисту можуть обиратися самою особою чи встановлюватися договором або актами цивільного законодавства.

Прикладом самозахисту права власності є встановлення сигналізації, користування послугами охорони, застосування підприємством для охорони території службових собак тощо. При наданні кредиту відповідальні працівники банківської установи повинні перевірити спроможність позичальника повернути борг або забезпечити кредит заставою. Водночас обнесення приватної території дротом, по якому пропущено електричний струм, не буде способом самозахисту, бо суперечить моральним засадам суспільства і може не відповідати змісту права, що порушено, та характеру дій, якими воно порушене.

Кримінальним кодексом (ст. 39) встановлено, що не є злочином заподіяння шкоди правоохоронюваним інтересам інших осіб у стані крайньої необхідності, тобто для усунення небезпеки, що безпосередньо загрожує особі чи охоронюваним законом правам цієї людини або інших осіб, якщо цю небезпеку в даній обстановці не можна було усунути іншими засобами і якщо при цьому не було допущено перевищення меж крайньої необхідності.

Способи захисту прав на земельні ділянки

Держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю. Вказівка на рівні умови захисту прав власності на землю передбачені ч. 4 ст. 13 Конституції України, відповідно до якої усі суб'єкти права власності рівні перед законом, а також у ч. 2 ст. 318 та ч. 1 ст. 386 ЦК України.

Рівність умов захисту прав окрім викладених норм впливає і з норм ст.ст.

21, 55 Конституції України.

Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків. Коментована стаття наголошує на тому, що власники та землекористувачі користуються захистом не лише від порушень, пов'язаних із позбавленням права володіння (у цих випадках способом захисту традиційно вважається т.з. віндикаційний позов - вимога про витребування майна з чужого незаконного володіння - див. ст. 212 ЗКУ, а також ст.ст. 387, 388 ЦК України), а й від порушень, не пов'язаних з позбавленням володіння (спосіб захисту - т.з. негативний позов, вимога про усунення перешкод у здійсненні права власності - див., окрім коментованої норми, ст. 391 ЦК України).

Теоретично можливим є юридичне позбавлення власника або користувача володіння - наприклад, шляхом знищення або підробки правоустановчих документів (державних актів, договорів оренди тощо - див. ст.ст. 125, 126 ЗКУ та коментар до них).

Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

а) визнання прав. Визнання права можливе у разі виникнення спору щодо його належності між особою, що вважає право порушеним, та іншою, яка претендує на відповідний титул. Такий спосіб захисту прав може бути застосований при наявності спору про право. У протилежному разі має йтись про окреме провадження - встановлення фактів, що мають юридичне значення (глава 6 "Розгляд судом справ про встановлення фактів, що мають юридичне значення" ЦПК України);

б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав. Відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, є різновидом відновлення становища, що існувало до порушення права (псування, забруднення тощо), передбаченого ст. 16 ЦК України. Щодо віднов-

лення стану земельної ділянки див. ст. 166, 168 ЗКУ та коментар до цих статей;

в) визнання угоди недійсною. Визнання угоди (правочину за термінологією ЦК України) недійсною передбачає можливість повернення сторін у попередній стан (реституцію). Щодо визнання угод із земельними ділянками недійсними див. докладніше коментар до ч. 2 ст. 132, ст. 210 ЗКУ;

г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування. Вимога захисту своїх прав шляхом визнання відповідного акту недійсним реалізується зацікавленим суб'єктом в судовому порядку шляхом звернення до суду. Відповідно до ст. 17 КАС України спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності віднесені до компетенції адміністративних судів. З іншого боку, за існуючою судовою практикою, у разі, якщо відповідний акт оспорується третьою особою (тобто не тією особою, щодо якої прийнято рішення), спір розглядається за правилами цивільного або господарського процесу. Такий підхід хоча і не ґрунтується на якомусь конкретному положенні (положеннях) процесуального законодавства, проте в судовій практиці переважає.

Визнання рішень недійсними, або, іншими словами, визнання актів незаконними має тягнути їх недійсність, адже недійсним акт може бути визнаний лише з підстав його незаконності.

При вирішенні питання про незаконність, а отже, недійсність акту органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування слід виходити з того, що згадані органи та їх посадові особи відповідно до ч. 2 ст. 19 Конституції України зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України .

Окрім визнання акту органу державної влади чи місцевого самоврядування недійсним особа може заявляти позов до суду про відшкодування заподіяної цим актом шкоди (див. коментар до ст.ст. 155, 156 ЗКУ;

г) відшкодування заподіяних збитків. Відповідно до ст. 611, 1166 ЦК України, відшкодуванню підлягають збитки, заподіяні суб'єктам як правопору-

шеннями у зв'язку із порушенням договірних зобов'язань, так і порушеннями, що впливають із деліктів. Крім викладеного слід зауважити, що можливе також відшкодування шкоди, завданої правомірними діями (ч. 4 ст. 1166 ЦК України) - наприклад, вилученням (викупом) земельних ділянок, встановленням обмежень щодо використання земельних ділянок тощо (див. ст. 156 ЗКУ та коментар до неї).

Порядок відшкодування збитків визначений ст. 611, 1166 ЦК України, ст. 157 ЗКУ, ПКМ «Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» від 19.04.1993 №284, ПКМ «Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства» від 27.10.1997 №171;

д) застосування інших, передбачених законом, способів. Перелік способів захисту прав на землю є відкритим. Відтак, можливим є застосування ст. 16 ЦК України, у якій передбачені такі способи захисту цивільних прав (до яких належать і права на землю), як відновлення становища, що існувало до порушення права, припинення дій, що порушують право, присудження до виконання обов'язку в натурі, компенсація моральної шкоди тощо.

Гарантії права власності на земельну ділянку

Власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених ЗКУ та іншими законами України. Ст. 41 Конституції України закріпила непорушність права приватної власності громадян. Примусове оплатне та безоплатне відчуження об'єктів права власності (у нашому випадку земельних ділянок) допускається лише як виняток. Оскільки усі суб'єкти права власності рівні перед законом (ч.4 ст.13 Конституції України), то зазначені гарантії, закономірно, мають поширюватись і на інших суб'єктів земельних правовідносин. На захист права власності від свавільного його припинення спрямовані також положення ст. 1 Протоколу 1 до Європейської конвенції про захист прав людини та основоположних свобод 1950 року.

Згідно із ч. 5 ст. 41 Конституції України, примусове оплатне відчуження

об'єктів права власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Щодо випадків примусового оплатного відчуження земельних ділянок див. коментар до ст. 140, 143, 145-147, 150-151 ЗКУ.

Щодо примусового безоплатного вилучення (конфіскації) земельної ділянки, яка може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом, див. коментар до ст. 148 ЗКУ.

У випадках, передбачених ЗКУ та іншими законами України, допускається викуп земельної ділянки. При цьому власникові земельної ділянки відшкодовується її вартість. Як зазначалося вище, у коментарі до ч. 1 ст. 153 ЗКУ, засади викупу передбачені Конституцією України (ст. 41). Детальніше підстави та порядок припинення права власності на землю громадян та юридичних осіб внаслідок передбачено ст. 146 ЗКУ.

Колишній власник земельної ділянки, яка викуплена для суспільних потреб, має право звернутися до суду з позовом про визнання недійсним чи розірвання договору викупу земельної ділянки та відшкодування збитків, пов'язаних з викупом, якщо після викупу земельної ділянки буде встановлено, що земельна ділянка використовується не для суспільних потреб.

Відповідно до ст. 146 ЗКУ і передбачена можливість захисту прав власника земельної ділянки від необґрунтованого її викупу шляхом розірвання чи визнання недійсним договору викупу у разі, якщо після викупу земельної ділянки буде встановлено, що земельна ділянка використовується не для суспільних потреб.

Договір може бути визнаний недійсним у судовому порядку, якщо буде доведено, що земельна ділянка завідомо викупалася не з метою використання її для суспільних потреб, тобто, за термінологією ЦК України (ст.230 ЦК України) - внаслідок обману. В інших випадках мова має йти про розірвання догово-

ру (див. ст.ст.651-654 ЦК України).

І визнання договору недійсним, і розірвання договору дозволяє вимагати відшкодування заподіяних збитків (див. детальніше коментар до ст.ст.156, 157 ЗКУ).

8.2. Порядок звернення до адміністративних органів

Особи, які вчинили дрібні правопорушення, що посягають на власність, підлягають відповідальності в межах, ви значених Кодексом України про адміністративні правопорушення (далі — КпАП). Адміністративними органами, які можуть покласти обов'язок відшкодувати заподіяну в результаті вчинення адміністративного правопорушення майнову шкоду громадянину, підприємству, установі або організації, є адміністративна комісія при відповідній державній адміністрації, а також виконавчий орган сільської, селищної, міської ради — у випадку, якщо сума заподіяної майнової шкоди не перевищує двох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Органом, який може накладати стягнення незалежно від розміру шкоди, є суд загальної юрисдикції.

Відповідно до ст. 24 КпАП за вчинення адміністративних правопорушень можуть застосовуватись такі адміністративні стягнення:

- 1) попередження;
- 2) штраф;
- 3) безвідплатне вилучення предмета, який став знаряддям вчинення або безпосереднім об'єктом адміністративного правопорушення;
- 4) конфіскація: предмета, який став знаряддям вчинення або безпосереднім об'єктом адміністративного правопорушення; грошей, одержаних внаслідок вчинення адміністративного правопорушення;
- 5) позбавлення спеціального права, наданого певному громадянину (права керування транспортними засобами, права полювання);
- 6) виправні роботи;
- 7) адміністративний арешт.

До компетенції адміністративної комісії при відповідній державній адміністрації, а також виконавчого органу сільської, селищної, міської ради належить

винесення попередження або накладення штрафу в межах, визначених КпАП. Суд може накласти будь-яке з наведених адміністративних стягнень.

Адміністративний процес — це сукупність дій компетентних органів (посадових осіб), що полягають у виявленні факту правопорушення та провадженні в справах про адміністративні правопорушення, тобто фіксації його в певних процесуальних документах, розгляді та винесенні постанови про накладення адміністративного стягнення, а також оскарженні постанови та провадження з виконання постанови про накладення адміністративного стягнення. Факт адміністративного правопорушення фіксують у протоколі про адміністративне правопорушення, який складає уповноважена на те посадова особа.

Стаття 256 КпАП визначає зміст протоколу про адміністративне правопорушення. Зокрема, у ньому має бути вказано: дату і місце його складання, посаду, прізвище, ім'я, по батькові особи, яка склала протокол; відомості про особу порушника; місце, час вчинення і суть адміністративного правопорушення; нормативний акт, який передбачає відповідальність за певне правопорушення; прізвища, адреси свідків і потерпілих, якщо вони є; пояснення порушника; інші відомості, необхідні для вирішення справи. Якщо правопорушенням заподіяно матеріальну шкоду, про це також зазначають у протоколі.

Протокол підписують особа, яка його склала, особа, яка вчинила адміністративне правопорушення; за наявності свідків і потерпілих — також і ці особи. У разі відмови особи, яка вчинила правопорушення, від підписання протоколу, в ньому робиться запис про це. Зазначена особа має право подати пояснення і зауваження щодо змісту протоколу, які додаються до нього, а також викласти мотиви своєї відмови від його підписання.

Протокол надсилають органи (посадовій особі), уповноваженому розглядати справу про адміністративне правопорушення, перелік яких залежно від їх компетенції наведено в ст. 255 КпАП.

До адміністративних правопорушень, що посягають на власність підприємств, належать: дрібне розкрадання державного або колективного майна (ст. 51 КпАП); ухилення від відшкодування майнової шкоди, заподіяної злочином

підприємствам, установам, організаціям або громадянам (ст. 51і КпАП); порушення прав на об'єкт права інтелектуальної власності (ст. 512 КпАП). Адміністративні стягнення за цими адміністративними правопорушеннями відповідно до ст. 221 КпАП належать до виключної компетенції судів. Інші адміністративні органи не мають права розглядати справи про адміністративні правопорушення, про які йдеться у статтях 51—512 КпАП.

У статті 51 КпАП передбачено настання адміністративної відповідальності лише за розкрадання державного або колективного майна, тобто це правопорушення не розглядається щодо приватних та комунальних підприємств. Причина у тому, що Кодекс, який введений у дію 7 грудня 1984 р., є застарілий і, попри численні зміни та доповнення, не зміг повністю охопити регулювання сучасних суспільних відносин. У цьому разі вдаються до аналогії закону, тобто, якщо певні суспільні відносини не врегульовано законом, застосовують законодавство, що врегульовує подібні за змістом відносини. У випадку, що ми розглядаємо, норми ст. 51 КпАП застосовують і щодо приватної та комунальної власності.

Слід зауважити, що дрібним визнають розкрадання майна, якщо вартість викраденого не перевищує трьох неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. При цьому, крім вартості викраденого, враховують також кількість викрадених предметів у натурі (вага, обсяг) і значимість їх для господарства. При перевищенні названих меж правопорушення кваліфікують як крадіжку, за вчинення якої настає кримінальна відповідальність.

Відповідно до ст. 51 КпАП за дрібне розкрадання майна аграрних підприємств шляхом крадіжки (крім випадків учинення її з проникненням у приміщення чи інше сховище), шахрайства, привласнення, розтрата чи зловживання службовим станом передбачено покарання у вигляді накладення штрафу від трьох до десяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або виправні роботи на строк від одного до двох місяців з утриманням 20 відсотків заробітку.

Вчинення дрібного розкрадання, що призвело до розукомплектування автомобілів, тракторів, сільськогосподарської та іншої техніки при перевезенні залізничним, водним та іншим транспортом, а також у місцях постійного або

тимчасового зберігання, — тягне за собою накладення штрафу від восьми до дванадцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Протокол про адміністративне правопорушення у разі дрібного розкрадання майна мають право складати уповноважені посадові особи органів внутрішніх справ (п. 1 ст. 255 КпАП) або безпосередньо власник підприємства чи уповноважений ним орган (п. 3 ст. 255 КпАП). На практиці таке правопорушення виявляє керівник підприємства, після чого звертається із заявою до керівника відділу міліції про його вчинення. Дільничний інспектор складає протокол і передає його до суду. Розглядають такі справи виключно судді районних (міських) судів (ст. 221 КпАП), які виносять постанову про накладення штрафу.

Порушник має сплатити штраф не пізніше ніж через п'ятнадцять днів із дня вручення йому постанови про накладення штрафу, а в разі оскарження або опротестування такої постанови — не пізніше ніж через п'ятнадцять днів із дня повідомлення про залишення скарги або протесту без задоволення. Якщо в осіб віком від шістнадцяти до вісімнадцяти років, які вчинили адміністративне правопорушення, немає самостійного заробітку, штраф стягується з батьків або осіб, які їх замінюють.

Штраф, накладений за вчинення адміністративного правопорушення, порушник вносить до установи Ощадного банку України, за винятком штрафу, що стягується на місці вчинення правопорушення, якщо інше не встановлено законодавством України.

У разі несплати правопорушником штрафу в установлений строк, постанову про накладення штрафу надсилають для примусового виконання до відділу державної виконавчої служби за місцем проживання порушника, роботи або за місцезнаходженням його майна в порядку, встановленому законом.

У статті 51і КпАП передбачено настання адміністративної відповідальності за ухилення від відшкодування майнової шкоди, заподіяної злочином підприємству особи, зобов'язаної за вироком або рішенням суду відшкодувати таку шкоду, що тягне за собою попередження, або накладення штрафу від трьох до семи неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, або виправні роботи на

строк до двох місяців з відрахуванням 20 відсотків заробітку.

Протокол за складом правопорушення, передбаченого ст. 51і КпАП, мають право складати державні виконавці (п. 6 ст. 255 КпАП). Розглядають такі справи виключно суди (ст. 221 КпАП), які виносять постанову про накладення адміністративного стягнення. Штраф стягується у наведеному вище порядку. Постанову суду про застосування виправних робіт надсилають органу Державного департаменту України з питань виконання покарань на виконання не пізніше наступного дня після її винесення (ст. 322 КпАП).

Виправні роботи застосовуються на строк до двох місяців з відбуванням їх за місцем постійної роботи порушника. На підставі постанови про виправні роботи із заробітку порушника проводяться відрахування в дохід держави протягом строку відбування адміністративного стягнення в розмірі, визначеному постановою.

Відповідно до ст. 512 КпАП незаконне використання об'єкта права інтелектуальної власності (бази даних, наукового відкриття, винаходу, корисної моделі, промислового зразка, знака для товарів і послуг, раціоналізаторської пропозиції, сорту рослин тощо), привласнення авторства на такий об'єкт або інше умисне порушення прав на об'єкт права інтелектуальної власності, що охороняється законом, — тягне за собою накладення штрафу від десяти до двохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян з конфіскацією незаконно виготовленої продукції та обладнання і матеріалів, які призначені для її виготовлення.

Протокол за складом правопорушення, передбаченого ст. 512 КпАП, мають право складати виключно уповноважені посадові особи органів внутрішніх справ (п. 1 ст. 255 КпАП). Розглядають такі справи суди (ст. 221 КпАП), які визначають вид адміністративного стягнення. Штраф стягується у наведеному вище порядку. Постанови про конфіскацію предмета, який став знаряддям вчинення або безпосереднім об'єктом адміністративного правопорушення, та грошей, одержаних внаслідок вчинення адміністративного правопорушення, виконуються державними виконавцями в порядку, встановленому законом (ст. 313

КпАП).

У статті 38 КпАП визначено, що адміністративне стягнення може бути накладено не пізніше ніж через два місяці з дня вчинення правопорушення, а за правопорушення, що триває — два місяці з дня його виявлення.

До компетенції органів місцевого самоврядування належить право вирішення земельних спорів (статті 8—12 ЗК). Такими органами є обласні, Київська і Севастопольська міські, районні, районні у містах, а також виконавчі комітети сільських та селищних рад. Відповідно до ч. 3 ст. 158 ЗК органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, які перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.

Адміністративним органом з вирішення земельних спорів є також районні відділи та обласні управління по земельних ресурсах при державних адміністраціях. Вони вирішують земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів. У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів спір вирішується судом.

8.3. Процедура звернення до правоохоронних органів

Відповідно до ст. 2 Закону України «Про міліцію» від 20 грудня 1990 р. одним із основних завдань міліції є захист власності від злочинних посягань. Статтею 112 Кримінально-процесуального кодексу (далі — КПК) визначено, що у справах про злочини проти власності, передбачені статтями 185—195 КК (крім ст. 191), досудове слідство провадять слідчі органів внутрішніх справ. Це ст. 185 «Крадіжка»; ст. 186 «Грабіж»; ст. 187 «Розбій»; ст. 188 «Викрадення шляхом демонтажу та іншим засобом електричних мереж, кабельних ліній зв'язку та їх обладнання»; ст. 189 «Вимагання»; ст. 190 «Шахрайство»; ст. 192 «Заподіяння майнової шкоди шляхом обману або зловживання довірою»; ст. 193 «Привласнення особою знайденого або чужого майна, що випадково опи-

нилося у неї»; ст. 194 «Умисне знищення або пошкодження майна»; ст. 195 «Погроза знищення майна»; ст. 196 «Необережне знищення або пошкодження майна»; ст. 197 «Порушення обов'язків щодо охорони майна»; ст. 198 «Придбання або збут майна, за відомо здобутого злочинним шляхом».

Виявивши вчинення злочину проти власності, передбаченого вищенаведеними статтями КК, керівник підприємства або уповноважена ним чи власником підприємства особа має право звернутися із відповідною заявою до органів внутрішніх справ для проведення дізнання та досудового слідства. Дізнання — це форма початкового розслідування кримінальних справ, що проводиться перед попереднім слідством. На органи дізнання покладено вжиття необхідних оперативно-розшукових заходів із метою виявлення ознак злочину та осіб, що його вчинили (ст. 103 КПК). Здійснювати дізнання можуть керівники органів внутрішніх справ, а також всі особи оперативно-начальницького складу, враховуючи дільничних інспекторів. Після процедури дізнання, виявивши ознаки злочину, орган дізнання порушує кримінальну справу, яку передає слідчому.

Органами попереднього слідства в міліції є слідчі (ст. 102 КПК). Вони здійснюють весь процес досудового слідства — в тому районі, де вчинено злочин. Якщо місце вчинення злочину невідоме, а також з метою найбільш швидкого і повного розслідування його, слідство може провадитися за місцем виявлення злочину або за місцем перебування підозрюваного, обвинуваченого, або за місцем перебування більшості свідків (ст. 116 КПК).

Відповідно до ст. 4 Закону України «Про прокуратуру» від 5 листопада 1991 р. одним із завдань прокурорського нагляду за додержанням законів є захист гарантованих Конституцією, іншими законами України та міжнародними правовими актами соціально-економічних, політичних, особистих прав і свобод людини та громадянина. Одним із основних охоронюваних особистих прав і свобод особи є право власності. До підслідності слідчих прокуратури у справах про злочини проти власності (ст. 112 КПК) належить злочин за ст. 191 КК «Привласнення, розтрата майна або заволодіння ним шляхом зловживання службовим становищем». Як приклад цього злочину можна навести поширену

нині ситуацію, коли власник сільськогосподарського підприємства або уповноважена ним особа укладає договори з власниками майнових паїв на оренду цілісного майнового комплексу. Як свідчить практика, в багатьох випадках по закінченні строку оренди в майновому комплексі виявляється значна нестача ліквідних засобів виробництва, що особливо стосується техніки та худоби.

До функцій прокуратури належить також нагляд за додержанням законів органами, які проводять оперативно-розшукову діяльність, дізнання, досудове слідство (ст. 5 Закону України «Про прокуратуру»). Отже, для порушення кримінальної справи за вищеназваною статтею або звернення зі скаргою на дії органів міліції, що провадять дізнання та досудове слідство у справах про злочини проти власності, необхідно подати заяву до прокуратури.

8.4. Судовий захист права власності

Згідно зі ст. 6 Конституції України судова влада визнається однією з гілок державної влади в Україні. Судовий захист є нині найефективнішою формою захисту права власності. Головним обов'язком держави, відповідно до ст. 3 Основного Закону України, є утвердження і забезпечення прав та свобод людини. Однією із загальних засад цивільного законодавства є судовий захист цивільного права та інтересу.

Захист права власності здійснюється судом загальної юрисдикції, господарським або третейським судом. Так, відповідно до ч. 2 ст. 158 ЗК виключно суд вирішує земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Судам загальної юрисдикції (районним та міським) підвідомчі справи зі спорів, що виникають з цивільних правовідносин, якщо хоча б однією зі сторін у спорі є громадянин, а також справи, що виникають з адміністративно-правових відносин. Ді суди також розглядають справи, в яких беруть участь іноземні громадяни, особи без громадянства іноземні підприємства та організації (ст. 24 Цивільного процесуального кодексу України, далі - ЦПК). Господарські су-

ди розглядають справи, сторонами в яких виступають підприємства—юридичні особи (статті 12—16 Господарського процесуального кодексу України, далі - ГПК).

Цивільні справи із захисту права власності (ч. 1 ст. 25 ЦПК), а також господарські спори з названих підстав (ч. 2 ст. 12 ГПК) можуть розглядати третейські суди в порядку, передбаченому Законом України «Про третейські суди» від 11 травня 2004 р. У зазначеному законі роз'яснюється, що третейський суд є недержавним незалежним органом, який утворюється за угодою або відповідним рішенням заінтересованих фізичних та/або юридичних осіб у порядку, встановленому законом, для вирішення спорів, що виникають із цивільних та господарських правовідносин. Відповідно третейський суддя — це фізична особа, призначена чи обрана сторонами у погодженому сторонами порядку або призначена чи обрана відповідно до цього закону для вирішення спорів у третейському суді.

Третейські суди можуть розглядати будь-які справи, що виникають із цивільних та господарських правовідносин, за винятком справ:

- 1) у спорах про визнання недійсними нормативно-правових актів;
- 2) у спорах, що виникають при укладенні, зміні, розірванні та виконанні господарських договорів, пов'язаних із задоволенням державних потреб;
- 3) пов'язаних із державною таємницею;
- 4) у спорах, що виникають із сімейних правовідносин, крім справ у спорах, що виникають із шлюбних контрактів (договорів);
- 5) про відновлення платоспроможності боржника чи визнання його банкрутом;
- 6) однією із сторін в яких є орган державної влади, орган місцевого самоврядування, державна установа чи організація, казенне підприємство;
- 7) інших справ, які відповідно до закону підлягають вирішенню виключно судами загальної юрисдикції або Конституційним Судом України;
- 8) справ, коли хоча б одна із сторін спору є нерезидентом України.

В Україні можуть утворюватися без статусу юридичної особи третейські

суди, що діють постійно, та третейські суди для вирішення конкретного спору. Постійно діючий третейський суд очолює голова третейського суду, порядок обрання якого визначено Положенням про постійно діючий третейський суд.

Судовий захист права власності полягає у поданні таких судових позовів: віндикаційного, негаторного, про визнання права власності, про відшкодування шкоди та виконання зобов'язань. Захист права власності здійснюється судом, державним господарським або третейським судом.

Віндикація (з лат.) — це витребування майна з чужого незаконного володіння, це позов власника, який не володіє, до не власника, котрий володіє. Здійснюється віндикація відповідно до статей 387—390 ЦК. Для правильного розуміння віндикації необхідно розмежувати поняття добросовісного і недобросовісного набувачів. Добросовісним незаконним набувачем визнається особа, яка за відплатним договором придбала майно в іншій особі, котра не мала права його відчужувати, про що набувач не знав і не міг знати. Як приклад можна навести купівлю однією особою в іншій майна, яке останній не належить. Якщо особа-покупець не знала про це, вона є добросовісним незаконним набувачем, якщо знала (наприклад майно було краденим) — недобросовісним незаконним набувачем. Отже, недобросовісним незаконним набувачем (володільцем) є особа, яка знала або могла знати, що її володіння незаконне.

Власник має право витребувати своє майно з чужого незаконного володіння, проте цей процес має певні особливості. Якщо майно за плату придбано в особи добросовісним набувачем, то власник вправі витребувати це майно від набувача лише в такому разі: якщо майно загублено власником або особою, якій майно було передано власником у володіння, або викрадено у того чи іншого, або вибуло з їх володіння іншим шляхом поза їх волею. Витребування майна із зазначених підстав не допускається, якщо майно було продано в порядку, встановленому для виконання судових рішень. Якщо майно набуто безвідплатно від особи, яка не мала права його відчужувати, власник вправі витребувати майно в усіх випадках. Гроші, а також цінні папери на пред'явника не можуть бути витребувані від добросовісного набувача.

Добросовісний володілець має право залишити за собою зроблені ним поліпшення, якщо їх можна відокремити без пошкодження речі. Якщо ж неможливо, добросовісний володілець має право вимагати відшкодування зроблених на поліпшення витрат, але не більше розміру збільшення вартості речі.

Витребуючи майно з чужого незаконного володіння, власник вправі також вимагати від особи, яка знала або могла знати, що її володіння незаконне (недобросовісний володілець), повернення або відшкодування всіх доходів, які ця особа отримала або повинна була отримати за весь час володіння; від добросовісного ж володільця — всіх доходів, що він їх отримав і повинен був отримати з того часу, коли він дізнався або повинен був дізнатися про неправомірність володіння або одержав повістку за позовом власника про повернення майна. Володілець, як добросовісний, так і недобросовісний, своєю чергою, має право вимагати від власника відшкодування зроблених ним необхідних витрат на майно з того часу, з якого власникові належать доходи від майна.

Позов при віндикації подаватиме власник, який позбувся власності. Доводитиме недобросовісність набувача також позивач, бо існує презумпція добросовісності набувача майна. Предметом позову має бути індивідуально визначена річ, тобто єдина в своєму значенні або вигляді. В протилежному випадку право віндикації втрачається, а власнику буде відшкодовано збитки.

Отже, власник майна не може витребувати його з незаконного володіння іншої особи за наявності сукупності таких умов:

- 1) власник повинен втратити володіння майном з власної волі, тобто майно повинно бути передано за договором схову, майнового найму іншій особі, яка продала його добросовісному набувачеві;
- 2) майно має бути придбано за гроші, тобто безвідплатним;
- 3) набувач повинен бути добросовісним.

Наступним позовом про захист права власності є негаторний (ст. 391 ЦК). Це є позов про усунення перешкод законному власникові у його праві користування і розпорядження речами. При цьому не виникає перешкод лише у правомочності володіння. Як приклад можна навести ситуацію, коли перед входом до

господарського приміщення підприємства інше підприємство поставило перешкоду (у вигляді викопаної канами, крупногабаритної техніки тощо), що заважає користуватися цим приміщенням.

Унаслідок власник не може повною мірою користуватися і розпоряджатися власним майном. В цьому випадку власник має право на відшкодування збитків, в тому числі неодоленої вигоди.

Щодо позову про визнання права власності, то відповідно до ст. 392 ЦК власник майна може пред'явити його, якщо це право оспорується або не визнається іншою особою, а також у разі втрати ним документа, який засвідчує його право власності.

Позов про визнання незаконним правового акта, що порушує право власності, регламентує ст. 393 ЦК. Правовий акт органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, який не відповідає законові та порушує права власника, за позовом власника майна визнається судом незаконним та скасовується. Власник майна, права якого порушено внаслідок видання такого правового акта, має право вимагати відновлення того становища, яке існувало до видання цього акта. У разі неможливості відновлення попереднього становища власник має право на відшкодування майнової та моральної шкоди.

Позов про відшкодування шкоди, завданої власникові земельної ділянки, житлового будинку, інших будівель у зв'язку із зниженням їх цінності, подається на підставі ст. 394 ЦК. Власник земельної ділянки, житлового будинку, інших будівель має право на компенсацію у зв'язку із зниженням цінності цих об'єктів у результаті діяльності, що призвела до зниження рівня екологічної, шумової захищеності території, погіршення природних властивостей землі.

Судовий захист порушених майнових прав здійснюється на підставі подання до суду відповідної позовної заяви. Останню реєструють, оформлюють і передають судді в порядку черговості. Через наявність у судовій системі різних судів форма і склад позовних заяв дещо відрізняються, що зумовлено специфікою судочинства в них. Зокрема, відповідно до ст. 119 ЦПК позовна заява по-

дається у письмовій формі й має містити:

- 1) найменування суду, до якого подається заява;
- 2) ім'я (найменування) позивача і відповідача, а також ім'я представника позивача, якщо позовну заяву подає представник, їх місце проживання або місцезнаходження, поштовий індекс, номер засобів зв'язку, якщо такий відомий;
- 3) зміст позовних вимог;
- 4) ціну позову щодо вимог майнового характеру;
- 5) виклад обставин, якими позивач обґрунтовує свої вимоги;
- 6) зазначення доказів, що підтверджують кожну обставину, наявність підстав для звільнення від доказування;
- 7) перелік документів, що додаються до заяви.

Позовну заяву підписує позивач або його представник із зазначенням дати її подання. До позовної заяви додають документи, що підтверджують сплату судового збору та оплату витрат на інформаційно-технічне забезпечення розгляду справи. У разі пред'явлення позову особами, які діють на захист прав, свобод та інтересів іншої особи, в заяві має бути зазначено підстави такого звернення. Якщо позовну заяву подає представник позивача, до позовної заяви додають довіреність чи інший документ, що підтверджує його повноваження. Позовна заява, подана після забезпечення доказів або позову, має містити, крім зазначеного у ч. 2 ст. 119, відомості про забезпечення доказів або позову.

Відповідно до ст. 54 ГПК позовну заяву подає до господарського суду в письмовій формі та підписує повноважна посадова особа позивача або його представник, прокурор чи його заступник, громадянин—суб'єкт підприємницької діяльності або його представник. Позовна заява має містити:

- 1) найменування господарського суду, до якого подається заява;
- 2) найменування (для юридичних осіб) або ім'я (прізвище, ім'я та по батькові для фізичних осіб) сторін, їх місцезнаходження (для юридичних осіб) або місце проживання (для фізичних осіб), ідентифікаційні коди суб'єкта господарської діяльності за їх наявності (для юридичних осіб) або індивідуальні ідентифікаційні номери за їх наявності (для фізичних осіб—платників подат-

ків);

3) документи, що підтверджують статус громадянина суб'єкта підприємницької діяльності;

4) зазначення ціни позову, якщо позов підлягає грошовій оцінці; суми договору (у спорах, що виникають при укладанні, зміні та розірванні господарських договорів);

5) зміст позовних вимог; якщо позов подано до кількох відповідачів — зміст позовних вимог щодо кожного з них;

6) виклад обставин, на яких ґрунтуються позовні вимоги; зазначення доказів, що підтверджують позов; обґрунтований розрахунок сум, що стягуються чи оспоруються; законодавство, на підставі якого подається позов;

7) відомості про вжиття заходів досудового врегулювання спору у випадках, передбачених законодавством;

8) відомості про вжиття запобіжних заходів;

9) перелік документів та інших доказів, що додаються до заяви.

У позовній заяві можуть бути вказані й інші відомості, якщо вони необхідні для правильного вирішення спору.

Відповідно до ст. 35 Закону України «Про третейські суди» від 11 травня 2004 р. позовна заява подається у письмовій формі, у ній має бути зазначено:

1) назву постійно діючого третейського суду або склад третейського суду для вирішення конкретного спору;

2) дату подання позовної заяви;

3) найменування та юридичні адреси сторін, які є юридичними особами, та/або прізвище, ім'я, по батькові, дата

народження, місце проживання і місце роботи сторін, які є фізичними особами;

4) найменування і юридичну адресу представника позивача, якщо він є юридичною особою, або прізвище, ім'я, по батькові, дату народження, місце проживання і місце роботи представника, який є фізичною особою, у випадках, коли позов подає представнику;

- 5) зміст вимоги, ціну позову, якщо вимога підлягає оцінці;
- 6) обставини, якими обґрунтовані позовні вимоги, докази, що їх підтверджують, розрахунок вимог;
- 7) посилання на наявність третейської угоди між сторонами та докази її укладення;
- 8) перелік письмових матеріалів, які додаються до позовної заяви;
- 9) опис позивача або його представника з посиланням на документ, що засвідчує повноваження представника.

Якщо порівняти всі види позовів, то побачимо, що у всіх є спільна дуже важлива складова: ціна позову, яка становить розмір майнових вимог у вартісній оцінці. Відповідно до ст. 80 ЦПК ціна позову визначається:

- 1) у позовах про стягнення грошових коштів — сумою, яка стягується;
- 2) у позовах про визнання права власності на майно або його витребування — вартістю майна;
- 3) у позовах про стягнення аліментів — сукупністю всіх виплат, але не більше ніж за шість місяців;
- 4) у позовах про строкові платежі й видачі — сукупністю всіх платежів або видач, але не більше ніж за три роки;
- 5) у позовах про безстрокові або довічні платежі та видачі — сукупністю платежів або видач за три роки;
- 6) у позовах про зменшення або збільшення платежів або видач — сумою, на яку зменшуються або збільшуються платежі чи видачі, але не більше ніж за один рік;
- 7) у позовах про припинення платежів або видач — сукупністю платежів або видач, що залишилися, але не більше ніж за один рік;
- 8) у позовах про розірвання договору найму (оренди) або договору найму (оренди) житла — сукупністю платежів за користування майном або житлом протягом строку, що залишається до кінця дії договору, але не більше ніж за три роки;
- 9) у позовах про право власності на нерухоме майно, що належить фізич-

ним особам на праві приватної власності, — дійсною вартістю нерухомого майна, а на нерухоме майно, що належить юридичним особам, — не нижче його балансової вартості;

10) у позовах, які складаються з кількох самостійних вимог, — загальною сумою всіх вимог.

Від ціни позову залежить розмір сплати державного мита, розмір ставок якого при поданні позовної заяви до суду визначається ст. 3 Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» від 21 січня 1993 р. (із змінами та доповненнями на 1 січня 2005 р.). Відповідно до підпункту а) п. 1 та підпункту а) п. 2 ст. 3 цього Декрету із позовних заяв, що подаються до судів загальної юрисдикції та господарських судів, стягується державне мито в розмірі 1 відсотку ціни позову, але не менше трьох і не більше ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Якщо сьогодні неоподатковуваний мінімум доходів громадян становить 17 гривень, то мінімальною ставкою буде 51 гривня, а максимальною — 1700 гривень. Відповідно 51 гривня становить 1 відсоток від ціни позову 5100 гривень, а 1700 гривень — від 170000 гривень. Це означає, що при ціні позову в межах від 5100 до 170000 гривень позивач сплачуватиме 1 відсоток від ціни позову. При ціні позову нижче 5100 гривень розмір державного мита становитиме тверду ставку — 51 гривню. Наприклад, у разі ціни позову до суду розміром 1000 гривень необхідно сплатити нібито 10 гривень (1 відсоток від ціни позову), але наявність нижньої межі розміру державного мита означає, що сплатити доведеться 51 гривню. Так само, якщо ціна позову становитиме більше 170000 гривень (наприклад 500 тисяч гривень), розмір державного мита все одно становитиме 1700 гривень.

Проте з наведених розмірів ставок державного мита щодо позовних заяв майнового характеру існують певні винятки. Зокрема, відповідно до підпункту і) пункту 1 ст. 3 Декрету Кабінету Міністрів України «Про державне мито» із позовних заяв щодо захисту прав громадян—працівників колишніх КСП на земельну частку (пай) і майновий пай стягується державне мито в розмірі 0,1 відсотка ціни позову незалежно від величини останньої. Встановлення такої норми

зумовлено, насамперед, низьким рівнем платоспроможності сільського населення. Якщо залишити ставку державного мита в розмірі 1 відсотка, як до решти майнових спорів, селяни—власники майнових і земельних паїв просто не зможуть захистити в судовому порядку свої порушені права на них.

Крім того, на підставі статей 81 ЦПК та 47 і ГПК встановлено для судового розгляду позовних заяв майнового характеру обов'язкову оплату витрат на інформаційно-технічне забезпечення судового процесу, тобто пов'язаних з інформуванням учасників цивільного процесу про хід і результати розгляду справи, а також з виготовленням та видачею копій судових рішень. За постановою Кабінету Міністрів України «Про визначення розміру витрат на інформаційно-технічне забезпечення судового процесу» від 29 березня 2002 р. № 411 розмір таких витрат становить 118 гривень.

Додатково позивач у разі необхідності має оплатити інші судові витрати, наприклад, за проведення судової експертизи, призначеної судом, пов'язані з оглядом та дослідженням речових доказів у місці їх знаходження, за послуги перекладача, адвоката та №т1 витрати пов'язані з розглядом справи.

При розгляді справи у третейському СУД1 Державне мито і відшкодування витрат на інформаційно-технічне забезпечення судового процесу не сплачується. Проте позивач повинен відшкодувати судові витрати на судове провадження. До складу витрат, пов'язаних з вирішенням спору третейським судом, відповідно до ст.25 Закону України «Про третейські суди» належать:

- 1) гонорари третейських суддів;
- 2) третейський збір, розмір, строки та порядок сплати якого сторонами визначаються регламентом третейського суду;
- 3) витрати, що їх зазнали третейські судді у зв'язку з участю в третейському розгляді, в тому числі витрати на оплату проїзду до місця вирішені спору;
- 4) витрати, пов'язані з оплатою послуг експертів, перекладачів, якщо таких було запрошено чи призначено для участі в третейському розгляді;
- 5) витрати, пов'язані з оглядом і дослідженням речових та письмових доказів у їх місці знаходження;

6) витрати, що їх зазнали свідків;

7) витрати, пов'язані з оплатою стороною, на користь якої було прийнято рішення третейського суду послуг представника, пов'язаних із наданням правової допомоги;

8) витрати, пов'язані з організаційним забезпеченням третейського розгляду;

9) витрати на листування третейського суду;

10) витрати на телефонний, факсний, телексний, факсимільний, електронний та інший зв'язок;

11) гонорар секретаря третейського суду та інші витрати, визначені регламентом третейського суду або контрактом з третейським суддею.

Наведені судові витрати вносяться позивачем або за рішенням постійно діючого третейського суду однією із сторін майнового спору. Розміри гонорарів третейських суддів постійно діючих третейських судів та порядок їх виплати третейським суддям визначаються відповідно до регламенту третейського суду чи Положенням про постійно діючий третейський суд.

8.5. Звернення до органів Державної виконавчої служби

Завданням Державної виконавчої служби, яка належить до системи органів Міністерства юстиції України, є своєчасне, повне і неупереджене примусове виконання рішень, передбачених законом, в т. ч. і при захисті права власності (ст. 1 Закону України «Про Державну виконавчу службу» від 24 березня 1998 р.). Виконавче провадження призначене Для виконання рішень судів та інших органів, які відповідно до закону підлягають примусовому виконанню у разі невиконання їх у добровільному порядку.

У статті 1 Закону України «Про виконавче провадження» від 22 квітня 1999 р. визначено, що виконавче провадження — це сукупність дій органів і посадових осіб, спрямованих на примусове виконання рішень судів та інших органів (посадових осіб), які здійснюються на підставах, у спосіб та в межах повноважень, визначених законодавством, а також рішеннями, що підлягають примусовому виконанню.

Виконавчу службу створено відповідно до Закону України «Про Державну виконавчу службу» від 24 березня 1998 р., що визначив основи її організації та діяльності, її завдання, правовий статус державних виконавців та їх соціальний захист. Примусове виконання рішень здійснюють державні виконавці районних, міських (міст обласного значення), районних у містах відділів державної виконавчої служби.

Виконання Державною виконавчою службою у справах про захист права власності підлягають: 1) рішення, ухвали і постанови судів у цивільних справах; 2) вироки, ухвали і постанови судів у кримінальних справах у частині майнових стягнень; 3) постанови судів у частині майнових стягнень у справах про адміністративні правопорушення; 4) мирові угоди, затверджені судом; 5) рішення, ухвали, постанови господарських судів; 6) рішення третейських судів відповідно до законів України; 7) постанови, винесені органами (посадовими особами), уповноваженими законом розглядати справи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених законом; 8) постанови державного виконавця про стягнення виконавчого збору, витрат на проведення виконавчих дій, накладення штрафу.

Для примусового виконання рішень Державна виконавча служба вживає таких заходів: 1) звернення стягнення на майно боржника; 2) вилучення у боржника і передача стягувачеві певних предметів, зазначених у рішенні суду; 3) інших заходів, передбачених рішенням суду.

Після набрання рішеннями компетентних органів законної сили у справах із захисту права власності видаються виконавчі документи, які передаються для провадження дб Державної виконавчої служби. Виконавчими документами у названих справах є: 1) виконавчі листи, що видаються на підставі рішень, вироків, ухвал, постанов судів загальної юрисдикції; рішень іноземних судів та арбітражів, якщо вони визнані й допущені для виконання на території України у встановленому законодавством порядку; 2) ухвали судів у випадках, передбачених законом; 3) ухвали судів загальної юрисдикції про затвердження мирових угод; 4) накази, що видаються на підставі рішень, ухвал, постанов господарсь-

ких судів; 5) постанови, винесені органами (посадовими особами), уповноваженими законом розглядати справи про адміністративні правопорушення у випадках, передбачених законом; 6) постанови державного виконавця про виконавчий збір та накладення штрафу.

У виконавчому документі має бути зазначено: назву документа, дату видачі та найменування органу, посадової особи, що видали виконавчий документ; дату й номер рішення, за яким видано виконавчий документ; найменування стягувача й боржника, їх адреси, номери рахунків у кредитних установах; резолютивну частину рішення; дату набрання чинності рішенням; строк пред'явлення виконавчого документа до виконання. Виконавчий документ має бути підписаний уповноваженою особою і скріплений печаткою. Законом може бути встановлено також інші вимоги до виконавчих документів.

Виконавчі дії, як правило, проводяться державним виконавцем за місцем проживання, роботи боржника або за місцезнаходженням його майна; якщо боржник є юридичною особою — то за місцезнаходженням його постійно діючого органу або майна. Якщо майно боржника розташовано в декількох місцях, право вибору місця виконання між кількома відділами Державної виконавчої служби, які можуть вчиняти виконавчі дії з виконання рішення на території, на яку поширюються їх функції, належить стягувачеві.

У статті 21 Закону України «Про виконавче провадження» передбачено, що виконавчі документи можуть бути пред'явлені до виконання в такі строки: 1) виконавчі листи та інші судові документи - протягом трьох років; 2) накази господарських судів - протягом трьох місяців; 3) постанови органів (посадових осіб), уповноважених розглядати справи про адміністративні правопорушення - протягом трьох місяців. Відлік цих строків починається залежно від органу, що прийняв рішення про майнове стягнення: 1) для виконання рішень і вироків судів у частині майнових стягнень — з наступного дня після набрання рішенням законної сили чи закінчення строку, встановленого у разі відстрочки чи розстрочки виконання рішення; 2) для виконання рішень господарських судів - з наступного дня після набрання рішенням законної сили; 3) для виконання рі-

шень адміністративних органів - з дня винесення відповідної постанови.

Державний виконавець у 3-денний строк з дня прийняття виконавчого документа виносить постанову про відкриття виконавчого провадження. В постанові державний виконавець встановлює строк для добровільного виконання рішення, який не може перевищувати семи днів, та попереджає боржника про примусове виконання рішення після закінчення встановленого строку зі стягненням з нього виконавчого збору і витрат, пов'язаних з провадженням виконавчих дій. Копія постанови про відкриття виконавчого провадження не пізніше наступного дня надсилається стягувачеві, боржникові та органу (посадовій особі), який видав виконавчий документ.

За заявою стягувача з метою забезпечення виконання рішення за майновим стягненням державний виконавець одночасно з винесенням постанови про відкриття виконавчого провадження описує майно боржника і накладає на нього арешт, про що зазначає в цій постанові.

Постанову про відкриття виконавчого провадження може бути оскаржено сторонами начальників відповідного відповідного відділу Державної виконавчої служби або до відповідного суду у 10-денний строк.

Якщо боржник у встановлений строк добровільно не виконав рішення, державний виконавець невідкладно розпочинає його примусове виконання у межах вищеназваних строків. У разі невиконання рішення у строк, встановлений для добровільного його виконання, з боржника постановою державного виконавця, яку затверджує начальник відповідного відділу Державної виконавчої служби, стягується виконавчий збір у розмірі п'яти відсотків від належної до стягнення суми або вартості майна боржника.

Виконавець зобов'язаний провести виконавчі дії та виконати рішення, не пов'язані з реалізацією майна боржника, не пізніше ніж у двомісячний строк з дня винесення постанови про відкриття виконавчого провадження. Продовження строку виконання, пов'язаного з реалізацією майна боржника, зумовлено складністю процедури продажу, адже майно може бути не реалізовано протягом встановленого строку. Якщо передане торговельним організаціям майно не

буде продано протягом двох місяців, воно підлягає переоцінці. Державний виконавець переоцінює майно в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. Якщо в місячний строк після переоцінки майно не буде продано, державний виконавець повідомляє про це стягувача і пропонує йому вирішити питання щодо залишення за собою непроданого майна.

У статті 87 Закону України «Про виконавче провадження» встановлено відповідальність боржника за невиконання рішення. Зокрема, у разі невиконання без поважних причин у встановлений державним виконавцем строк рішення, що зобов'язує боржника виконати певні дії, які можуть бути виконані лише боржником, державний виконавець виносить постанову про накладення штрафу на боржника—фізичну особу в розмірі від двох до десяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, на посадових осіб — від десяти до двадцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на боржника—юридичну особу — від двадцяти до тридцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян та призначає новий строк для виконання.

Постанову державного виконавця про накладення штрафу затверджує начальник відповідного відділу державної виконавчої служби, її може бути оскаржено до суду в 10-денний строк.

У разі повторного невиконання рішення боржником без поважних причин державний виконавець у тому самому порядку накладає штраф на нього у подвійному розмірі. За подальшого невиконання рішення боржником державний виконавець порушує клопотання перед судом про кримінальну відповідальність боржника відповідно до закону.

Якщо у боржника—юридичної особи немає коштів, достатніх для покриття заборгованості, стягнення звертається на інше майно, належне йому на праві власності або закріплене за ним (за винятком майна, виключеного з обороту або обмеженого в обігу) незалежно від того, хто фактично використовує це майно.

На зазначене майно накладається арешт, і воно реалізується в такій черговості: 1) у першу чергу — майно, яке безпосередньо не використовується у виробництві (цінні папери, кошти на депозитних та інших рахунках боржника,

валютні цінності, легковий автотранспорт, предмети дизайну офісів та інше майно); 2) у другу чергу — готова продукція (товари), а також інші матеріальні цінності, які безпосередньо не використовуються у виробництві; 3) у третю чергу — об'єкти нерухомого майна, верстати, обладнання, інші основні засоби, а також сировина і матеріали, призначені для здійснення виробництва.

У разі накладення арешту на майно третьої черги, що належить боржникові—юридичній особі, державний виконавець у 3-денний строк повідомляє власника або уповноважений ним орган, до сфери управління якого належить майно, та у разі необхідності — Фонд державного майна України — про накладення арешту на майно боржника—юридичної особи, а також дані про склад і вартість майна, на яке накладено арешт, і про розмір вимог стягувача. При порушенні судом провадження у справі про банкрутство боржника—юридичної особи державний виконавець виносить постанову про зупинення виконавчого провадження.

Якщо суми, стягненої з боржника, недостатньо для задоволення всіх вимог за виконавчими документами, цю суму державний виконавець розподіляє між стягувачами в порядку черговості, встановленому ст. 44 Закону України «Про виконавче провадження».

У першу чергу задовольняються забезпечені заставою вимоги про стягнення з вартості заставленого майна. У другу чергу — вимоги щодо стягнення аліментів, відшкодування шкоди, заподіяної каліцтвом або іншим ушкодженням здоров'я, а також у зв'язку з втратою годувальника. У третю чергу задовольняються вимоги працівників, пов'язані з трудовими правовідносинами, вимоги щодо збору на обов'язкове державне пенсійне страхування, вимоги щодо виплати наданої адвокатами юридичної допомоги, виплати винагороди, що належить автору за використання його твору, відкриття, винаходу, промислового зразка, на які видано відповідні свідоцтва. Після повного задоволення зазначених вимог задовольняються вимоги громадян із соціального страхування та вимоги громадян про відшкодування збитків, заподіяних їх майну злочином або адміністративним правопорушенням. У четверту чергу задовольняються вимо-

ги щодо податків і неподаткових платежів до бюджету, вимоги органів страхування з обов'язкового страхування (крім вимог щодо збору на обов'язкове державне пенсійне страхування). У п'яту чергу — всі інші вимоги.

Вимоги стягувачів кожної наступної черги задовольняються після повного задоволення вимог стягувачів попередньої черги. У разі недостатності стягненої суми для повного задоволення усіх вимог однієї черги ці вимоги задовольняються пропорційно належній кожному стягувачеві сумі.

8.6. Захист прав та вирішення земельних спорів

8.6.1. Органи, що вирішують земельні спори

Земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Відповідно до ч. 1 ст. 124 Конституції України правосуддя в Україні здійснюється виключно судами. Делегування функцій судів, а також привласнення цих функцій іншими органами чи посадовими особами не допускаються.

Проте, відповідно до ч. I ст. 158 ЗКУ, земельні спори вирішуються не лише судом, а і органами місцевого самоврядування та виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей. ЗКУ не передбачив можливості розгляду в адміністративному порядку спорів з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спорів щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей. Отже, дані спори можуть бути предметом розгляду виключно суду.

Земельні спори розглядаються в порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства.

Процесуальний порядок вирішення спорів в порядку цивільного судочинства визначається Цивільним процесуальним кодексом України. На деякі особ-

ливості його застосування звертається увага у Постанові Пленуму ВС України від 16.04.2004 №7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ».

Спори, що розглядаються в порядку адміністративного судочинства, вирішуються відповідно до КАС України. Серед спорів, на які згідно із законом (ст. 17 КАС України) поширюється компетенція адміністративних судів, слід виділити насамперед спори фізичних чи юридичних осіб із суб'єктом владних повноважень щодо оскарження його рішень (нормативно-правових актів чи правових актів індивідуальної дії), дій чи бездіяльності, а також спори за зверненням суб'єкта владних повноважень у випадках, встановлених законом.

До першої групи спорів належать спори з приводу набуття в оренду, приватизації або придбання (в основному шляхом викупу) земельних ділянок державної власності. До другої групи належать насамперед спори щодо припинення права користування (у т. ч. оренди) земельними ділянками державної власності з підстав, встановлених законом.

Земельні спори розглядаються також в порядку господарського судочинства. Відповідно до ч. 1 ст. 1 Господарського процесуального кодексу України, підприємства, установи, організації, інші юридичні особи (у тому числі іноземні), громадяни, які здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статусу суб'єкта підприємницької діяльності (далі - підприємства та організації), мають право звертатися до господарського суду згідно з встановленою підвідомчістю господарських справ за захистом своїх порушених або оспорюваних прав і охоронюваних законом інтересів, а також для вжиття передбачених цим Кодексом заходів, спрямованих на запобігання правопорушенням. Ч. 2 тієї ж статті передбачає, що у випадках, передбачених законодавчими актами України, до господарського суду мають право також звертатися державні та інші органи, громадяни, що не є суб'єктами підприємницької діяльності.

Насамперед, господарським судам підвідомчі спори, що виникають при укладанні, зміні, розірванні і виконанні господарських договорів та з інших пі-

дстав (ст. 12 ГПК України). Це, зокрема, спори, пов'язані з укладенням, виконанням та припиненням договорів оренди земельних ділянок, спори щодо встановлення земельних сервітутів, спори про захист права власності та користування земельними ділянками тощо. Особливості вирішення таких спорів розглядаються у Роз'ясненні Вищого арбітражного суду України №02-5/743 від 27.06.2001 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із захистом права власності на землю і землекористування».

Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах. Спори щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, вирішуються органами місцевого самоврядування. Враховуючи, що будь-яке рішення органу місцевого самоврядування не є остаточним і не має механізму примусового виконання, за вирішенням спору до органів місцевого самоврядування зацікавлені особи звертаються хіба що тоді, коли бажають формалізувати наявність спору, усунути можливість закриття провадження в суді через відсутність предмету спору.

Крім того, повноваження з вирішення земельних спорів обласними, районними радами, передбачені ст.ст. 8, 10 ЗКУ, чинним законодавством не конкретизуються.

Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів. Можливість вирішення земельних спорів органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів (Держкомземом України та його органами - див. ст. 15 ЗКУ та коментар до неї) є декларативною, як і положення попередньої частини, відповідні положення характеризуються низкою техніко-юридичних недоліків.

У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, органу виконавчої влади з питань земельних ресур-

сів спір вирішується судом. Відповідно до ст. 124 Конституції України юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі. Іншими словами, будь-яке рішення органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів, прийняте відповідно до ч.ч. 3, 4 ст. 158 ЗКУ, не є остаточним і може бути переглянуте у суді.

Таким чином, навіть при наявності можливостей звернутись за вирішенням спору до органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади, особа не може бути обмежена у своєму праві звертатись безпосередньо до суду.

8.6.2. Порядок розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів

Земельні спори розглядаються органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів та органами місцевого самоврядування на підставі заяви однієї із сторін у місячний термін з дня подання заяви. Підставою для початку процедури вирішення земельного спору є подання належним чином оформленої заяви, у якій викладено сутність спору та вимоги заявника. Оскільки закон не містить спеціальних вимог до форми і змісту заяви, вона повинна відповідати загальним вимогам до звернення громадян (ст.5 ЗУ "»Про звернення громадян«»).

Земельні спори розглядаються за участю зацікавлених сторін, які повинні бути завчасно повідомлені про час і місце розгляду спору. У разі відсутності однієї із сторін при першому вирішенні питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання розгляд спору переноситься. Повторне відкладання розгляду спору може мати місце лише з поважних причин. ЗКУ (ст. 159) передбачив процесуальні норми порядку розгляду земельних спорів органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів та органами місцевого самоврядування. Зокрема, встановлений порядок повідомлення зацікавлених сторін про час і місце розгляду спору.

Разом із тим, норми ст. 159 ЗКУ не є настільки чіткими, як норми відповідно цивільного, господарського тощо процесуального закону. ЗКУ не визначає поняття зацікавлені особи, до них варто відносити усіх тих, на чий права та обов'язки може вплинути вирішення спору.

Завчасне повідомлення має полягати у письмовому повідомленні з відміткою про вручення такого повідомлення зацікавленій особі. Дана позиція ґрунтується на тому, що ЗКУ пов'язує з повідомленням особи настання певних юридично значимих наслідків. Відтак факт повідомлення чи неповідомлення особи має бути належним чином зафіксованим. Завчасність повідомлення також є оціночним поняттям і має полягати у наданні особі розумного строку, необхідного для підготовки до вирішення спору та прибуття у місце його вирішення. Закон не вказує, ким повинна бути дана офіційна згода на розгляд питання відповідним органом, і у чому має полягати офіційний характер згоди. Вважаємо, що закон слід розуміти так, що згода повинна бути однозначно виражена.

Повторне відкладання розгляду спору може мати місце лише з поважних причин. Поважність причини, очевидно, має визначатись на розсуд органу, уповноваженого розглядати спір, адже розкриття змісту такого поняття ЗКУ не містить.

Відсутність однієї із сторін без поважних причин при повторному розгляді земельного спору не зупиняє його розгляд і прийняття рішення. Формулювання коментованої норми передбачає можливість розгляду земельного спору і прийняття рішення при відсутності однієї із сторін без поважних причин при другій спробі розглянути спір, коли розгляд було відкладено через неявку сторони.

У рішенні органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів визначається порядок його виконання. Рішення за результатом розгляду земельного спору повинно містити вказівку на спосіб захисту порушеного права. Рішення також має визначати механізм поновлення порушеного права. На відміну від рішень суду, які можуть бути примусово виконані на підставі норм ЗУ «Про виконавче провадження» від 21.04.1999, рішення органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів та органів місцевого самоврядування під дію даного закону не підпадають. Щодо виконання таких рішень див. ч. 2 ст. 161 ЗКУ.

Рішення має містити усі необхідні реквізити: результат дослідження до-

казів, обґрунтування та мотивацію прийнятого рішення, результат розгляду спору, спосіб реалізації постановленого рішення, повинно бути підписане та завірене належним чином тощо.

Рішення передається сторонам у 5-денний термін з часу його прийняття. Під передачею рішення розуміється, очевидно, його видача на руки зацікавленій особі в разі особистої явки або направлення поштою.

Вирішення спорів органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів та органами місцевого самоврядування не забезпечує дієвого захисту земельних прав (див. коментар до ч.ч. 3 та 4 ст.158 ЗКУ). З огляду на це, практика вирішення спорів такими органами практично відсутня.

8.6.3. Права і обов'язки сторін при розгляді земельних спорів

Сторони, які беруть участь у земельному спорі, мають право знайомитися з матеріалами щодо цього спору, робити з них виписки, брати участь у розгляді земельного спору, подавати документи та інші докази, порушувати клопотання, давати усні і письмові пояснення, заперечувати проти клопотань та доказів іншої сторони, одержувати копію рішення щодо земельного спору, і, у разі незгоди з цим рішенням, оскаржувати його.

Крім того, права та обов'язки сторін у судовому процесі чітко передбачені у спеціальному процесуальному законі (ст.ст. 27, 31 ЦПК України, ст.ст. 49, 51 КАС України, ст. 22 ГПК України), яким суд і буде керуватись відповідно до ст. 2 ЦПК України, ст. 5 КАС України, ст. 4 ГПК України, незважаючи на зміст норм ЗКУ з цього питання. Відтак щодо судового розгляду земельних спорів наявність коментованої норми ніяк не впливає на реалізацію прав осіб, що беруть участь у судовому розгляді.

8.6.4. Виконання рішення органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів та органів місцевого самоврядування щодо земельних спорів.

Рішення відповідних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, органів місцевого самоврядування вступає в силу з моменту його прийняття. Оскарження зазначених рішень у суді призупиняє їх виконання. Це положення допускає негайний вступ у силу рішення органів виконавчої влади з пи-

тань земельних ресурсів, органів місцевого самоврядування, тобто з моменту проголошення. З цього часу воно підлягає виконанню у спосіб, визначений в даному рішенні. Відповідно до ст. 73 ЗУ "Про місцеве самоврядування в Україні" рішення органів місцевого самоврядування, прийняті в межах наданих їм повноважень, є обов'язковими для виконання всіма розташованими на відповідній території органами виконавчої влади, об'єднаннями громадян, підприємствами, установами та організаціями, посадовими особами, а також громадянами, які постійно або тимчасово проживають на відповідній території.

Конкретизацією цього правила є також положення п. 8 Положення про Державний комітет із земельних ресурсів України, затвердженого ПКМ від 19.03.2008 №224, який встановлює, що у випадках, передбачених законодавством, рішення Держкомзему є обов'язкові для виконання центральними і місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами та організаціями всіх форм власності і громадянами.

Призупинення виконання рішення повинно мати місце з моменту порушення судом провадження у справі у встановленому процесуальним законом порядку (ст.122 ЦП К України, ст.107 КАС України, ст.64 ГПК України). Сам факт надіслання позовної заяви до суду не має правового значення, оскільки позовна заява в подальшому може бути залишена без розгляду.

Закон не передбачає обов'язкового повідомлення судом органу, що виконує рішення органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, органів місцевого самоврядування, про прийняту позовну заяву. Відтак, необхідність повідомлення з очевидністю лягає на зацікавлену особу - позивача.

Виконання рішення органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи органу місцевого самоврядування щодо земельного спору здійснюється тим органом, який прийняв це рішення. Строк виконання має бути зазначений у рішенні відповідно до ч. 4 ст. 159 ЗКУ. Механізму реалізації, як і практичного застосування, коментована норма на сьогодні не має.

Виконання рішення не звільняє порушника від відшкодування збитків або втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва внаслідок по-

рушення земельного законодавства. Рішення органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, органів місцевого самоврядування відповідно до їх компетенції розв'язує питання щодо розташування меж земельних ділянок, додержання громадянами правил добросусідства, розташування обмежень у використанні земель, земельних сервітутів тощо. Проте дані органи не уповноважені вирішувати питання про відшкодування збитків, заподіяних порушеннями земельних прав до відновлення останніх. З урахуванням цього, збитки (якщо вони мали місце) можуть бути відшкодовані у загальному порядку - судовому.

Втрати сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва внаслідок порушення норм земельного законодавства, що спричинили погіршення якості угідь внаслідок негативного впливу та інших факторів, перелічених у ст. 207 ЗКУ, відшкодовуються незалежно від відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам (див. ст.ст. 207-209 ЗКУ та коментар до них).

Підстави і порядок відшкодування збитків визначені ст.ст. 156, 157 ЗКУ (див. коментар до цих статей).

Виконання рішення щодо земельних спорів може бути призупинено або його термін може бути продовжений вищестоящим органом або судом. Дане положення слід розглядати в сукупності із ч. 1 ст. 161 ЗКУ, за якою оскарження рішення до суду автоматично призупиняє виконання оскарженого рішення.

В інших випадках (при оскарженні до вищого органу) призупинення виконання є правом вищестоящего органу.

Крім того термін виконання може бути продовжений вищестоящим органом або судом. Законом не встановлено граничний строк виконання рішення органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів, органів місцевого самоврядування.

8.7. Порядок розгляду земельних спорів судами.

Відповідно до статті 14 Конституції України охорона землі як основного національного багатства спрямована на забезпечення раціонального використання земельних ресурсів, збереження й відтворення родючості ґрунтів, захист їх від псування й забруднення, реалізації громадянами та юридичними особами

їх права на землю згідно із законом. Важлива роль у здійсненні цієї охорони належить судам, юрисдикцію яких у сфері земельних і пов'язаних із ними майнових правовідносин значно розширено.

У ході вирішення питань про підвідомчість справ враховується те, що суди вирішують земельні й майнові спори, пов'язані із земельними відносинами, якщо хоча б однією із сторін у спорі є громадяни.

Виходячи з положень статей 8, 124 Конституції України вимог Земельного кодексу України, ст. 5 Закону України “Про селянське (фермерське) господарство”, ст. 24 Цивільного процесуального кодексу України (далі - ЦПК), судам підвідомчі, зокрема, справи за заявами:

- про надання земельної ділянки для ведення (створення) селянського (фермерського) господарства в разі

- відмови в цьому рішенням районної, міської (в адміністративному підпорядкуванні якої є район) ради;

- про визнання незаконним рішення сільської, селищної, міської ради про відмову передати громадянину в

- приватну власність земельну ділянку, надану йому для ведення особистого підсобного господарства, будівництва й обслуговування житлового будинку та господарських будівель (присадибну ділянку), садівництва, дачного й гаражного будівництва;

- про захист і поновлення порушених прав власників земельних ділянок і землекористувачів, усунення перешкод у використанні земельних ділянок;

- про скорочення за наявності поважних причин шестирічного строку, протягом якого громадянам забороняється відчужувати земельну ділянку, передану у власність для ведення селянського (фермерського) господарства;

- про припинення права користування земельною ділянкою або права власності на неї у випадках, передбачених Земельним кодексом;

- про вилучення (викуп) земельних ділянок за заявами відповідних рад, підприємств, установ та організацій;

- про відшкодування власникам землі та землекористувачам збитків і

приведення земельної ділянки у стан, придатний для її використання за призначенням, підприємствами, установами, організаціями, які проводили розвідувальні роботи;

— про вирішення спорів між власниками житлових будинків, розташованих на суміжних (сусідніх) земельних ділянках, щодо усунення перешкод у користуванні останніми;

— про визначення порядку розпорядження земельною ділянкою та її використання громадянами, яким житловий будинок, господарські будівлі і споруди належать на праві спільної (сумісної або часткової) власності;

— про визнання недійсними договорів купівлі-продажу, дарування, застави, самовільного обміну земельних ділянок землекористувачами, в тому числі орендарями, а також угод, укладених власниками землі з порушенням встановленого для них порядку придбання або відчуження земельних ділянок;

— про повернення самовільно зайнятих земельних ділянок, приведення їх у придатний для використання стан, знесення зведених на них будівель і споруд;

— про вирішення земельного спору, що відповідно до визначеної Земельним кодексом компетенції розглядався радою, з рішенням якої заявник не погоджується;

— про вирішення майнових спорів, пов'язаних із земельними відносинами, в тому числі про відшкодування збитків, заподіяних вилученням (викупом) або тимчасовим зайняттям земельних ділянок, обмеженням прав власників землі, орендарів та інших землекористувачів, погіршенням якості земель чи приведенням їх у непридатний для використання за цільовим призначенням стан внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян, або шкоди, заподіяної їхніми неправомірними діями, що потягли псування, погіршення якості земель чи приведення їх у непридатність;

— про вирішення спорів між суб'єктами права колективної власності на землю і членами цих юридичних осіб (або їх спадкоємцями) про право на земельну частку, між садівницькими товариствами та їх членами, між членами тако-

го товариства і членами їх сімей чи іншими особами щодо використання наданої члену товариства земельної ділянки та усунення перешкод у цьому.

Земельні спори між юридичними особами, в тому числі про надання зареєстрованому фермерському господарству землі для розширення господарства, підвідомчі арбітражним судам.

Оскільки ЗК встановлення меж земельних ділянок у натурі віднесено до компетенції землепорядних організацій, суди не можуть розглядати такі вимоги, за винятком випадків, передбачених законом.

Враховуючи, що підставою для позовів про відшкодування шкоди, заподіяної порушенням земельного законодавства, є зобов'язання, що виникають внаслідок заподіяння такої шкоди майну організацій або громадян, ці позови відповідно до ст. 126 ЦПК можуть пред'являтися за вибором позивача або за місцем проживання відповідача (місцем знаходження органів управління організацій), або за місцем заподіяння шкоди.

Спори з приводу суміжного землекористування: дотримання меж, правил добросусідства (зокрема, щодо обов'язку власника або землекористувача дозволити власникам або землекористувачам сусідньої ділянки прохід до доріг загального користування для спорудження на суміжній ділянці необхідних комунікацій, вжиття заходів для недопущення можливості стоку дощових і стічних вод, проникнення отрутохімікатів та мінеральних добрив на суміжну ділянку тощо) — розглядаються судами відповідно до ч. 2 ст. 124 Конституції України і в тому разі, коли вони попередньо не вирішувались обраною радою узгоджувальною комісією.

Підвідомчі судам спори, пов'язані із земельними відносинами, розглядаються у позовному провадженні.

За заявою сторони, яка не погоджується з рішенням ради із земельного спору, суд перевіряє правильність цього рішення й вирішує спір по суті.

У разі оскарження рішення рад з інших питань, віднесених до їх компетенції (наприклад, про відмову в наданні земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства), суд під час задоволення позову визнає рішення

ради незаконним і зобов'язує її виконати певні дії на захист порушеного права.

Вирішуючи спори про припинення права власності на землю і права користування земельною ділянкою, суди враховують, що рада має право прийняти рішення про це лише в порядку, з підстав і за умов, передбачених відповідними нормами Земельного кодексу. У випадках, визначених цими нормами, припинення права власності на землю і права землекористування провадиться за позовом відповідної ради в судовому порядку, недодержання якого є підставою для визнання рішення ради незаконним.

Разом з тим, виходячи з установлених законодавством умов надання земельних ділянок, не можна вважати таким, що суперечить законові, рішення ради про скасування свого рішення, за яким земельна ділянка була неправомірно одержана у власність чи в користування. У цьому разі питання про недійсність документів, виданих на підставі переглянутого рішення, вирішується в судовому порядку.

У разі тимчасового користування землею на умовах оренди, питання про дострокове його припинення вирішується шляхом пред'явлення позову про розірвання договору. У разі закінчення зазначеного в договорі строку оренди передбачене ЗК переважне право орендарів на поновлення договору оренди поширюється на випадки, коли земля знову передається в оренду.

Із заявами про вилучення (викуп) земельних ділянок у громадян з метою передачі їх у власність або надання в користування іншим громадянам, підприємствам, установам, організаціям мають право звертатися ради — у разі відмови власника землі або землекористувача дати згоду на її вилучення (викуп), а також підприємства, установи, організації, які погоджували пов'язані з вилученням (викупом) питання в установленому ЗК порядку, — у разі відмови місцевої ради у вилученні (викупі) землі.

Під час вирішення таких вимог суд враховує як інтереси громадянина, підприємства, установи, організації, для потреб яких вилучається земельна ділянка так і інтереси її власника або землекористувачі й визначає, якому з цих інтересів у даній ситуації належить віддати перевагу.

Особа, в якій без її згоди рішенням ради вилучено земельну ділянку, може звернутися з позовом про визнання цього рішення незаконним. Рішення ради про вручення (викуп) земельної ділянки не може бути визнано законним, якщо його постановлено з порушенням передбаченого законодавством порядку вирішення цих питань.

Вимоги про вилучення (викуп) земельних ділянок у громадян можуть бути задоволені судом лише за умови забезпечення гарантій, передбачених ЗК, а саме після виділення радою за бажанням цих громадян рівноцінної земельної ділянки, будівництва на новому місці підприємствами, установами, організаціями, для яких відведено земельну ділянку, житлових, виробничих та інших будівель замість тих, що вилучаються, і відшкодування в повному обсязі інших збитків.

Відповідно до ст. 5 Закону “про селянське (фермерське) господарство” суд розглядає заяви про надання земельної ділянки громадянам, які виявили бажання вести селянське (фермерське) господарство як у разі відмови районної, міської (в адміністративному підпорядкуванні якої є район) ради в наданні земельної ділянки, так і при її наданні в іншому розмірі чи місці, ніж просили громадяни у своїх заявах.

У даному випадку слід враховувати, що право на створення селянського (фермерського) господарства має кожний дієздатний громадянин, який досяг 18-річного віку, виявив таке бажання, має документи, що підтверджують його здатність займатися сільським господарством, і пройшов відбір у районній (міській) конкурсній комісії, а також що першочергове право на це надається громадянам, які проживають у сільській місцевості й мають необхідну кваліфікацію або досвід роботи в сільському господарстві (ст. 4 Закону “Про селянське (фермерське) господарство”). Надання земельних ділянок, які перебувають у власності чи користуванні, провадиться тільки після їх вилучення (викупу). Членам колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, працівникам сільськогосподарських підприємств (крім дослідних господарств), які виявили бажання вести селянське (фермерське) госпо-

дарство, за відсутності земель запасу надаються для цієї мети земельні ділянки з придатних для сільськогосподарського виробництва земель зазначених підприємств і кооперативів, вилучених без порушення цілісності інших господарств.

Оскільки рішення суду про задоволення позову є підставою для відведення ділянки в натурі (на місцевості), видачі документа, що посвідчує право власності на землю або користування нею, а також для укладення договору про оренду, в резолютивній частині рішення повинно бути зазначено місце розташування ділянки, її розмір та межі.

Порушення радою передбаченого п. 2 ст. 5 Закону України “Про селянське (фермерське) господарство” місячного терміну розгляду заяв громадян про надання земельної ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства є створенням перешкод до здійснення їхніх прав, тому суд за заявами останніх може в порядку, передбаченому гл. 31-А ЦПК, зобов’язати відповідну раду розглянути такі заяви на найближчій сесії.

Розглядаючи позови про захист прав власників земельних ділянок і землекористувачів (про усунення перешкод у користуванні ними тощо), суд перевіряє законність рішення ради про передачу земельної ділянки іншій особі без вилучення її в установленому порядку у позивача і в тому разі, коли останнім не заявлено позову про визнання цього рішення незаконним.

Вирішуючи позови про відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, суди беруть до уваги те, що при вилученні (викупі) або тимчасовому зайнятті земельних ділянок в установленому порядку, а також при обмеженні прав власників та землекористувачів (у тому числі орендарів), погіршення якості земель або приведенні їх у непридатний для користування за цільовим призначенням стан заподіяні збитки відшкодовуються згідно з вимогами Земельного кодексу підприємствами, установами, організаціями та громадянами яким відведено чи надано в тимчасове користування земедьї ділянки, що вилучаються (викупуваються), або тими, діяльність яких призводить до обмеження прав власників і землекористувачів чи погіршення якості земель, розташована-

них у зоні їх впливу.

У випадках самовільного зайняття ділянок, псування, забруднення земель та інших порушень земельного законодавства шкода відшкодовується відповідно до вимог Земельного кодексу, статей 203, 440, 441, 453 Цивільного кодексу України (далі — ЦК) особами, які її заподіяли. При заподіянні шкоди джерелом підвищеної небезпеки вона відшкодовується володільцем цього джерела за правилами ст. 450 ЦК.

Згідно з вимогами ЦК, втрати сільськогосподарського й лісгосподарського виробництва, заподіяні вилученням сільськогосподарських і лісових угідь для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням сільського й лісового господарства обмеженням прав власників та землекористувачів або погіршенням якості земель внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ і організацій, не належать до збитків, на відшкодування яких мають право власники земельних ділянок та землекористувачі, й відшкодовуються Уряду Автономної Республіки Крим, обласним, Київській та Севастопольській міським радам поряд з відшкодуванням збитків власникам землі й землекористувачам.

Розміри збитків, заподіяних власникам землі і землекористувачам вилученням (викупом) або тимчасовим зайняттям у встановленому порядку земельних ділянок, визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного підпорядкування) рад відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284.

У такому ж порядку визначаються збитки, заподіяні обмеженням прав власників землі та землекористувачів, погіршенням якості земель або приведенням їх у непридатний для використання за цільовим призначенням стан внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян.

Під час тимчасового зайняття земельних ділянок для розвідувальних робіт розмір збитків та порядок їх відшкодування визначаються угодою між власниками землі або землекористувачами та підприємствами, установами, організаціями- замовниками розвідувальних робіт. При недосягненні згоди розмір збитків визначається зазначеними вище комісіями, рішення яких можуть бути переглянуті судом при вирішенні відповідних позовів.

Під час невиконання підприємствами, установами, організаціями, які тимчасово використовували земельні ділянки для проведення геологознімальних, пошукових, геодезичних та інших розвідувальних робіт, передбаченого Земельним кодексом обов'язку, привести займану земельну ділянку за свій рахунок в установлений строк у стан, придатний для її використання за призначенням, вони повинні відповідно до статей 203, 440, 453 ЦК відшкодувати власникові або землекористувачеві заподіяну шкоду в розмірі вартості робіт, потрібних для приведення земельної ділянки в такий стан. Для визначення розміру цієї шкоди суд у разі необхідності може призначити експертизу.

Вирішуючи позови про відшкодування власникам землі й землекористувачам шкоди, заподіяної самовільним зайняттям або забрудненням земельних ділянок та іншими порушеннями земельного законодавства, суди мають виходити з того, що відповідно до статей 203, 440 ЦК така шкода відшкодовується в повному обсязі.

Розмір шкоди, заподіяної пошкодженням посівів і насаджень при прокладенні шляхів, трубопроводів та проведенні розвідувальних, бурових, будівельних робіт, псуванню і забрудненню сільськогосподарських та інших земель, іншими порушеннями земельного законодавства, визначається з урахуванням витрат на відновлення родючості землі, а також доходів, які власник землі або землекористувач міг би одержати із земельної ділянки і які він не одержав за час до приведення землі у стан, придатний для її використання за призначенням, або до повернення самовільно зайнятої ділянки.

Зокрема, при пошкодженні посівів, самовільному зайнятті ріллі або сінокоsinні, на користь землекористувача (власника) стягується вартість неодержа-

них сільськогосподарської продукції чи сіна, обчислена за ринковими цінами, з урахуванням середньої врожайності даної культури в господарстві, за винятком витрат виробництва, пов'язаних із збиранням урожаю, а також витрат на відновлення якості земель відповідно до їх призначення. Якщо замість пошкоджених посівів землекористувач провів у тому ж сезоні повторний посів культур, відшкодуванню підлягають витрати на пересівання (вартість насіння, обробітку землі тощо).

Відповідно до вимог ЗК самовільно зайняті земельні ділянки повертаються їх власникам або землекористувачам з передачею останнім незібраного врожаю без відшкодування витрат, проведених під час незаконного користування.

У справах про відшкодування шкоди, заподіяної порушенням земельного законодавства, суд відповідно до ч. 7 ст. 203 ЦПК вправі вийти за межі заявлених позовних вимог, якщо це необхідно для захисту прав і охоронюваних законом інтересів власників земельних ділянок або землекористувачів.

Зменшення на підставі ст. 454 ЦК розміру відшкодування шкоди[^]-заподіяної громадянином, може мати місце у виняткових випадках, залежно від встановленого судом і ретельно перевіреного в судовому засіданні його майнового стану, з обов'язковим наведенням мотивів прийнятого рішення.

У ході розгляду позовів про відшкодування шкоди, заподіяної псуванням чи забрудненням землі, судам слід з'ясовувати наявність у відповідача можливості провести роботи по відновленню попередньої якості землі. Якщо така можливість є, суд може з урахуванням думки позивача зобов'язати відповідача згідно зі ст. 453 ЦК відшкодувати шкоду в натурі, встановивши для цього відповідний строк.

У разі встановлення порядку використання земельної ділянки й розпорядження нею громадянами, яким житловий будинок, господарські будівлі та споруди належать на праві спільної часткової власності, суд з'ясовує і враховує можливість нормального користування будинком та здійснення догляду за ним, розташування господарських будівель, споруд, необхідність зведення будівель, розташування плодово-ягідних насаджень співвласників, можливість проходу з

вулиці на подвір'я тощо. Враховуються також вимоги санітарних правил і правил протипожежної безпеки. У разі неможливості перенесення співвласником на надану в його користування ділянку господарських будівель і насаджень суд має обговорити питання про відповідну грошову компенсацію.

У спільному користуванні сторін суд може залишити лише ділянки, роздільне користування якими встановити неможливо.

Під час приватизації громадянами одно- або багатоквартирного будинку державного житлового фонду користування закріпленою за ним прибудинковою територією згідно з п. 5 ст. 10 Закону України «Про приватизацію державного житлового фонду» здійснюється в порядку й на умовах, передбачених Земельним кодексом щодо використання присадибної ділянки громадянами, яким житловий будинок належить на праві спільної власності (статті 42, 105). Якщо в житловому будинку приватизовано частину квартир, питання про користування прибудинковою територією вирішується за вимогами Земельного кодексу, тобто шляхом поділу цієї території в установленому порядку або спільного користування нею, якщо поділ без шкоди для її раціонального використання неможливий.

У разі, коли громадяни, яким житловий будинок належить на праві спільної власності, крім наданої для будвництва і обслуговування цього будинку та господарських будівель з земельної ділянки (присадибної ділянки) тимчасово користуються з належного дозволу місцевої ради незайнятою суміжною ділянкою, суд, вирішуючи спір про порядок використання присадибної ділянки й розпорядження нею, може одночасно визначити за тими ж правилами й порядок тимчасового користування суміжною ділянкою, зазначивші в рішенні, що він встановлюється на період до припинення права користування нею.

Виходячи з того, що порядок використання і розпорядження спільною земельною ділянкою визначається насамперед самими співвласниками житлового будинку залежно від розміру їх часток у спільній власності на будинок, суд відповідно до вимог Земельного кодексу бере до уваги їх угоду з цього приводу при вирішенні спорів як між ними самими, так і за участю осіб, які пізніше

придбали відповідну частку в спільній власності на будинок і для яких ця угода також є обов'язковою. Це правило стосується й випадків, коли житловий будинок було поділено в натурі.

Суд може не визнати угоду про порядки використання й розпорядження земельною ділянкою, коли дійде висновку, що угода явно ущемляє законні інтереси когось із співвласників, позбавляє його можливості належно користуватися своєю частиною будинку, фактично виключає його з числа користувачів спільної земельної ділянки, суперечить архітектурно-будівельним, санітарним та протипожежним правилам.

Якщо до вирішення судом спору між співвласниками у будинку про порядок використання земельної ділянки цей порядок ними не визначався, суду слід виходити з розміру їх часток у праві спільної власності на будинок на час перетворення спільної сумісної власності у спільну часткову або на час виникнення останньої.

Суд не може відмовити в позові або закрити провадження у справі про встановлення порядку використання й розпорядження земельною ділянкою з тих підстав, що його визначено угодою сторін. Якщо при вирішенні спору суд установить, що угодою між співвласниками житлового будинку було визначено порядок використання й розпорядження земельною ділянкою, для зміни якого підстав немає, він постановлює рішення про встановлення саме такого порядку.

У резолютивній частині рішення в такій справі суд залежно від обставин останньої повинен вказати розміри й межі тих ділянок, які має використовувати кожна зі сторін, і тих, які виділено для спільного користування, а також зазначити, як мають сторони проходити до будинку, будівель, споруд та на вулицю.

Відповідно до вимог Земельного кодексу, користування й розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснюються за рішенням загальних зборів колективу співвласників, якими є колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства (в тому числі створені на базі радгоспів), інші сільськогосподарські підприємства.

Оскарження таких рішень членами цих суб'єктів права колективної власності на землю, згідно зі ст. 16 Закону України «Про звернення громадян», проводиться в судовому порядку. Суд розглядає такі скарги за правилами гл. 31-А ЦПК.

Заяви членів зазначених суб'єктів права колективної власності (крім садівницького товариства) або їх спадкоємців про виділення частки землі розглядаються у позовному провадженні. Питання про право на частку та про її розмір вирішуються на підставі вимог Земельного кодексу.

До передачі земельних ділянок, наданих для ведення колективного садівництва у колективну власність садівницьких товариств і приватну власність їх членів, суб'єктами прав, обов'язків і гарантій щодо наданої земельної ділянки є ці товариства, які в межах своєї компетенції встановлюють порядок користування земельними ділянками, а також вправі вимагати звільнення цих ділянок особами, які зайняли їх з порушенням прав інших осіб або товариства. Разом з тим члени садівницьких товариств мають право вимагати в судовому порядку усунення перешкод у користуванні виділеною їм садовою ділянкою, будівлями, насадженнями, а також захисту інших суб'єктивних прав.

Судам необхідно неухильно додержуватися вимог ст. 143 ЦПК щодо підготовки до судового розгляду справ про земельні й майнові спори, пов'язані із земельними відносинами.

Зокрема, у справах про встановлення порядку користування й розпорядження земельною ділянкою необхідно вимагати документи про надання її для будівництва та обслуговування житлового будинку й господарських будівель; план земельної ділянки, відведеної в натурі (на місцевості); план цієї ділянки із зазначенням її частин, що перебувають у фактичному користуванні кожного із співвласників, а також розташованих на ній будівель, плодово-ягідних насаджень; правовстановлюючі документи на будинок із зазначенням розміру часток кожного співвласника; угоду чи рішення суду про поділ будинку в натурі або визначення порядку користування ним; угоду про порядок користування земельною ділянкою, якщо вона мала місце.

При підготовці до розгляду справ про надання земельної ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства в суди подаються документи про освіту, спеціальність чи професію позивача, стаж його роботи в сільському господарстві, місце проживання, план розташування земельної ділянки, обґрунтування щодо її розміру та перспектив діяльності селянського (фермерського) господарства, документи конкурсної комісії про розгляд заяви та проходження конкурсного відбору, а також замовлений радою проект відведення земельної ділянки, погоджений із власником землі або землекористувачем (якщо ділянка відводиться із земель запасу, погодження не потрібно).

У справах про відшкодування збитків або шкоди в суд подаються: акт відповідної комісії, створеної Київською та Севастопольською міськими, районною державною адміністрацією чи виконавчим комітетом міської (міст обласного підпорядкування) ради для визначення розміру збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам, затверджений органом, що створив цю комісію; проект заходів для приведення у стан, придатний для використання за призначенням, земельних ділянок, наданих у тимчасове користування, та кошторис витрат на це; документи про вартість робіт по доведенню до попереднього стану зіпсованих або пошкоджених земель; довідку служби районної державної адміністрації про середню врожайність відповідних культур; довідку про ринкову ціну цих культур.

Коли для з'ясування обставин, що мають значення для справи, необхідні спеціальні знання, суддя при підготовці справи до розгляду, а суд під час її розгляду призначають експертизу з додержанням вимог ст. 57 ЦПК.

Суди беруть до уваги й те, що купівля-продаж, дарування, застава, самовільний обмін земельних ділянок землекористувачами, в тому числі орендарями, а також угоди, укладені власниками землі з порушенням встановленого для них порядку придбання або відчуження земельних ділянок, повинні визнаватись недійсними із застосуванням наслідків, передбачених ст. 49 ЦК.

Відповідно до статей 48, 50 Закону України «Про власність», ст. 71 ЦК у спорах про захист прав власників земельних ділянок, стороною в яких є грома-

дянин, застосовується трирічний строк позовної давності, якщо інше не передбачено законом.

Встановлений 3К місячний строк для оскарження в суді рішень рад щодо земельних спорів є процесуальним, тому в разі, коли його не буде поновлено через неповажність причин пропуску, заява про вирішення земельного спору відповідно до ст. 85 ЦПК залишається без розгляду. При оскарженні інших рішень рад діють відповідні строки, передбачені ЦК, Законом України «Про звернення громадян» або іншими актами законодавства України.

8.8. Розгляд земельних спорів третейським судом.

Третейські суди створюються самими сторонами, між якими виникають спори. Члени суду вибираються із довірених осіб у складі одного із декількох суддів — однакову кількість від кожної сторони. Потім судді вибирають ще одного суддю. Повинна бути непарна кількість суддів. Вони можуть розглядати будь-який земельний спір, підвідомчий суду чи господарському суду. Про передачу справи в третейський суд сторони укладають письмовий договір.

Передавання спору на розгляд третейського суду виключає можливість його розгляду в даний момент органами правосуддя, тобто суду чи господарського суду. Третейський суд не пов'язаний правилами загального судочинства, але зобов'язаний вислухати пояснення сторін, вивчити суть конфлікту. Рішення третейського суду виноситься за більшістю голосів і видається письмово.

Якщо рішення третейського суду не виконано відповідачем добровільно, то зацікавлена сторона може звернутися в суд чи господарський суд — за підвідомчістю — з проханням видати їй виконавчий лист. Суддя (арбітр) має право відмовити в цьому, якщо рішення третейського суду проти- річить вимогам закону. На дану відмову в 10-денний термін може бути подана особиста скарга. Після вступу в законну силу ухвали судді про відмову у видачі виконавчого листа спір може бути передано на розгляд правосуддя. Проведення третейського суду передається на зберігання в суд (господарський суд), в районі якого відбувався третейський розгляд справи.

8.9. Недійсність угод щодо земельних ділянок

Угоди, укладені із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду.

Невідповідність угод із земельними ділянками вимогам закону може виражатися у різних порушеннях. Можуть бути порушені вимоги закону до сторін угоди, до порядку укладення угоди, до змісту істотних умов угоди, нарешті, в угоді можуть бути відсутні істотні умови, наявність яких вимагається законом.

При цьому правова кваліфікація відсутності в угоді істотних умов заслуговує на окремий розгляд.

Відсутність в угоді істотних умов - це, з одного боку, порушення закону. Наприклад, ст. 15 ЗУ «Про оренду землі» вимагає наявності у договорі оренди земельної ділянки наявності одинадцяти істотних умов, і відсутність у договорі хоча б однієї істотної умови - це порушення названої норми закону.

З іншого боку, положення ч. 1 ст. 638, ст. 639 ЦК України передбачають, що договір є укладеним, якщо сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору. Такі норми дають підстави для висновку, що за відсутності в угоді хоча б однієї із істотних умов угода є неукладеною, тобто угоди як такої не існує.

Тривалий час в Україні існувала практика визнання угод, в яких були відсутні істотні умови, неукладеними. Позовні вимоги про визнання таких угод недійсними зазвичай не задовольнялися. Ця практика дістала закріплення у роз'ясненні Вищого арбітражного суду України від 12.03.99 №02-5/111, яке передбачало, що недійсною може бути визнана лише укладена угода.

Наприклад, недодержання нотаріальної форми сторонами означає, що сторони в належній формі не досягли згоди з усіх істотних умов договору, тобто договір в силу положень ч. 1 ст. 638 ЦК України, начебто, повинен вважатися неукладеним. Натомість, ст.ст. 219, 220 ЦК України чітко й однозначно встановлюють нікчемність (а не неукладеність) договорів, укладених без додержання нотаріальної форми.

Аналогічно, відсутність хоча б однієї істотної умови в договорі оренди

землі є підставою для визнання його недійсним (ч.2 ст.15 ЗУ «Про оренду землі»), а не неукладеним. Ці окремі приклади, на наш погляд, є достатніми аргументами для спростування загального висновку судів про те, що недійсною може бути визнана лише укладена угода.

У разі, якщо має місце волевиявлення сторін, спрямоване на виникнення, зміну або припинення прав і обов'язків, проте при цьому сторони не визначилися щодо всіх істотних умов або не дотрималися форми, що вимагається законом, волевиявлення сторін все-таки підпадає під визначення правочину, наведеного у ст. 202 ЦК України: правочином є дія особи, спрямована на набуття, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Говорити ж про неукладеність правочину можна лише тоді, коли будь-які дії сторін, спрямовані на виникнення цивільних прав і обов'язків, не матимуть місця.

Таким чином, потрібно мати на увазі, що у разі відсутності у договорах щодо земельних ділянок істотних умов правомірно говорити про неукладеність, а саме про недійсність таких договорів.

Окрім відсутності істотних умов в договорах щодо земельних ділянок порушення можуть мати місце і у зв'язку з недотриманням процедури переходу прав (відсутність нотаріального посвідчення, коли воно є обов'язковим, укладання угод про перехід прав до суб'єктів, котрі відповідно до закону не мають права набувати земельні ділянки, а так само відчуження земельних ділянок всупереч забороні закону, продаж земельних ділянок без проведення земельних торгів, коли вони є обов'язковими, передача земельної ділянки в заставу особі, яка не може бути заставодержателем і т. ін.).

ЦК України передбачає поділ недійсних правочинів на нікчемні та оспорювані (див. ст. 215). Водночас, ЗКУ (ст. 211) передбачає для правочинів із земельними ділянками (у тому числі тих, що за ЦК України визнаються нікчемними) їх визнання недійсними, що характерно для оспорюваних угод. На наш погляд, таке положення ЗКУ не означає, що угоди із земельними ділянками, що мають ознаки нікчемності, є оспорюваними. Визнання правочину недійсним за ЗКУ за своєю юридичною природою є різновидом визнання права: без визнання

права судом воно не припиняє свого існування, так само, відсутність вимоги про визнання нікчемного правочину недійсним не означає, що з нікчемного правочину виникли якісь права і обов'язки. З іншого боку, для усунення спірності у правовідносинах можливе визнання судом недійсним і нікчемного правочину.

Щодо правового регулювання угод із земельними ділянками див. ст. 93, главу 20 ЗКУ та коментар до них.

8.10. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок

Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок розглядається в земельно-правовій літературі як захід земельно-правової відповідальності.

Самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними. Щодо змісту терміну самовільне зайняття земельної ділянки див. коментар до п. "а" ч. 1 ст. 211 ЗКУ. Визначення самовільного зайняття, закріплене у ст. 1 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель», є автономним, тобто таким, що не є суворо обов'язковим при тлумачення даного терміну, вжитого в інших актах законодавства.

У ст. 212 ЗКУ самовільне зайняття земельної ділянки означає фактичне використання земельних ділянок без відповідних правових підстав. При цьому таке використання має за своїм характером виключати можливість нормального користування земельною ділянкою з боку інших осіб. Так, ст. 125 ЗКУ передбачає, що право власності та право постійного користування на земельну ділянку виникає після одержання її власником або користувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування земельною ділянкою та його державної реєстрації, а право на оренду земельної ділянки виникає після укладення договору оренди і його державної реєстрації. Окрім цього, ЗКУ ставить правомірність використання земельної ділянки в залежність від встановлення її меж у натурі (на місцевості) та державної реєстрації правопосвідчуючого документа.

Отже, користування земельною ділянкою без додержання викладених ви-

мог є неправомірним. Оскільки відповідно до ст. 125 ЗКУ особа, що неправомірно (самовільно) користується земельною ділянкою, є у будь-якому разі недобросовісною, то вона не має права вимагати відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ділянкою.

Разом із тим можливі ситуації, коли чинне законодавства не дозволяє уникнути самовільного користування земельною ділянкою (наприклад, при користуванні земельною ділянкою, на якій знаходиться успадкований житловий будинок до оформлення документів, котрі посвідчують право на земельну ділянку під ним). Якщо таке користування зумовлене незалежними від користувача причинами, то варто говорити про відсутність вини і відтак відсутність складу коментованого адміністративного правопорушення або злочину.

Приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки. Ст. 152 ЗКУ передбачає одним із способів захисту порушеного права відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав. Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю і відшкодування завданих збитків. Таким чином, особа, що використовувала земельну ділянку з порушенням прав іншої, повинна привести земельну ділянку у придатний для використання стан (а точніше у попередній стан), включаючи знесення будинків, будівель і споруд, за власний кошт.

Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадиться за рішенням суду. Самовільне зайняття земельної ділянки означає не заволодіння нею, а створення більших чи менших перешкод власникові чи іншому законному володільцю у користуванні нею. Відповідно, проти самовільного захоплення слід застосовувати негаторний позов - позов про усунення перешкод, а не віндикаційний позов - про витребування, повернення земельної ділянки (див. коментар до ч. 1 ст. 78 ЗКУ).

Згідно із положеннями ч.ч. 1, 2 ст. 158 ЗКУ земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів. І в той же час виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками (див. коментар до ст. 158 ЗКУ).

Глава 9. Відповідальність як засіб реалізації земельного права

9.1. Поняття і види юридичної відповідальності. Відповідальність за порушення земельного законодавства

У правовій науці України поняття юридичної відповідальності трактується як установлення правовою нормою заходів державного примусу, що застосовується до особи, яка вчинила правопорушення.

Існує велика кількість визначень юридичної відповідальності, які умовно можна, поділити на два підходи: перший – більш широкий, за якого юридична відповідальність розглядається як негативні наслідки, що покладаються на правопорушника (а саме: як негативні наслідки для особи чи організації, що вчинили протиправний поступок, правовідносини із застосуванням негативних заходів до правопорушника; система примусових заходів, що застосовується до громадян, посадових осіб, підприємств, організацій та установ, які порушили закон, з метою покарання винних, припинення та попередження правопорушень та відновлення порушених прав, безумовний обов'язок правопорушника зазнавати несприятливих наслідків особистого, майнового чи організаційного характеру, нарешті, навіть неухильно суворе, гранично ініціативне виконання всіх обов'язків), і вузький, за якого відповідальність розглядається як правовідносини із застосування до порушника негативних заходів, що передбачає покладення обов'язку, який до вчинення правопорушення не існував та виник лише у зв'язку із правопорушенням, або позбавлення існуючого права.

Юридичну відповідальність можна визначити як правовідносини із примусового покладення на правопорушника додаткових обов'язків негативного характеру або позбавлення його прав у зв'язку із вчиненням правопорушення.

Традиційно виділяють такі основні види юридичної відповідальності (вони перераховані, зокрема, у ст. 92 Конституції України): кримінальну, адміністративну, дисциплінарну, цивільну. Останнім часом все більшого поширення набуває підхід, за якого виділяються ще й такі види відповідальності, як фінансова, еколого-правова у вузькому розумінні (обмеження, тимчасова заборона (зупинення) чи припинення діяльності або припинення права користуванням природним ресурсом), земельно-правова (відшкодування втрат сільськогосподарського (лісогосподарського) виробництва, припинення прав на землю. Із прийняттям ГК України з'явилися підстави об'єднати перераховані "новітні" види відповідальності під назвою господарсько-правової відповідальності. Разом із тим, повного поглинання не відбулося: поза межами господарсько-правової відповідальності залишилася відповідальність тих суб'єктів, що не можуть вважатися суб'єктами господарювання.

Практичне значення поділу юридичної відповідальності на види обумовлено положенням ст. 61 Конституції України, за якою за одне правопорушення не можна двічі притягати до юридичної відповідальності одного виду. З цього випливає, що за одне правопорушення в принципі можна притягати до відповідальності різних видів. Між тим, особа не може бути притягнута і до майнової відповідальності різних видів (цивільної та матеріальної) за одне й те саме правопорушення - адже якщо вона відшкодовує заподіяну шкоду в рамках якогось із видів майнової відповідальності, для застосування інших вже немає підстав. Крім того, варто пам'ятати, що адміністративна відповідальність настає за правопорушення, які не тягнуть кримінальної відповідальності (ч.2 ст.9 КпАП), таким чином, застосування кримінальної та адміністративної відповідальності за одне діяння також неможливе.

Окрім видів, виділяють і форми юридичної відповідальності: позитивну (перспективну) - обов'язок дотримуватися правових норм, вчиняти дії, що відповідають об'єктивним вимогам даної ситуації і об'єктивно обумовленим ідеалам часу, та негативну (ретроспективну) - відповідальність за вчинене правопорушення.

Відповідальність за порушення земельного законодавства

Громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за такі порушення:

а) укладення угод з порушенням земельного законодавства. Порушення при укладенні угод можуть полягати як у недодержанні вимог щодо порядку укладення, так і у суперечності змісту угод та наслідків їх виконання нормам чинного законодавства (див. коментар до ст. 210 ЗКУ). Такі порушення тягнуть недійсність (нікчемність або оспорюваність) укладеної угоди;

б) самовільне зайняття земельних ділянок. З огляду на численність та суспільну небезпеку земельних правопорушень у вигляді самовільного зайняття земель та самовільного будівництва в 2007 року КК України доповнено статтею 197-1, яка передбачає кримінальну відповідальність за ці діяння. За відсутності ознак злочину, передбачених даною статтею, відповідальність за самовільне зайняття може наставати за ст. 53-1 КУпАП.

У ст. 1 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель» самовільне зайняття земельних ділянок визначається як будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними. Використання земельної ділянки, щодо якої прийнято рішення про її надання, але без правоустановчих документів, не вважається самовільним захопленням. При відсутності правоустановчих документів, проте за наявності рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу у власність або надання у користування (оренду) земельної ділянки, відповідна особа не може вважатися такою, що вчинила самовільне зайняття. У таких випадках державним інспекторам рекомендовано видавати припис з вимогою усунути порушення земельного законодавства і лише за невиконання цього припису притягати винного до відповідальності (саме за невиконання припису - ст. 188-5 КУпАП).

Самовільне зайняття у КК України та КУпАП мають автономне розуміння, яке відповідає загальноприйнятому значенню цього терміну. В загальноприйнятому розумінні самовільне зайняття земельної ділянки - це будь-яке її фактичне використання, яке здійснюється без правових підстав і за своїм характером виключає можливість нормального користування земельною ділянкою з боку інших осіб;

в) псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами. Окрім можливості застосування цивільної відповідальності (див. коментар до ст.ст.156,157 ЗКУ), за дане правопорушення можуть бути застосована адміністративна та кримінальна відповідальність, зокрема, передбачена ст.ст.52, 53 КУпАП, ст.ст.239, 252, 254 КК України;

г) розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель. Описане у коментованому пункті правопорушення може тягти відповідальність за статтями глави 5 КУпАП («Адміністративні правопорушення в галузі охорони праці і здоров'я населення» ст.ст.42,46-1), глави 8 КУпАП («Адміністративні правопорушення в промисловості, будівництві та у сфері використання паливно-енергетичних ресурсів» ст.95). При вчиненні даного правопорушення також може бути припинене право користування земельною ділянкою (див. ст.144 ЗКУ та коментар до неї). Кримінальна відповідальність може наставати також за ст. 236 КК України;

г) невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням (глави 22 ЗКУ). За дане правопорушення можливо застосування адміністративної відповідальності за ст.53 КУпАП, а також в разі невиконання законних розпоряджень чи приписів посадових осіб органів, які здійснюють державний контроль у галузі охорони навколишнього природного середовища, використання природних ресурсів, радіаційної та ядерної безпеки або охорону природних ресурсів - за ст.188-5 КУпАП, а так само застосування ст.188-11 КУпАП (невиконання постанов, розпоряджень, приписів, висновків, а так само інших

законних вимог посадових осіб органів, установ і закладів державної санітарно-епідеміологічної служби). У випадку настання тяжких наслідків при нецільовому використанні земель може бути застосована кримінальна відповідальність за ст. 254 КК України;

д) порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням(ст. 54 КУпАП - несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель або не приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням), а також ст.ст. 188-5, 188-11 КУпАП. Паралельно можуть бути застосовані положення цивільного законодавства щодо відшкодування збитків, якщо вони мали місце;

е) знищення межових знаків. Відповідальність за дане правопорушення передбачена ст. 56 КУпАП;

є) приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок. Слід мати на увазі, що для посадової особи, котра вносить відомості про стан земель до відповідної документації, здійснює реєстрацію правоустановчих документів передбачена відповідальність за ст. 53-2 КпАП (приховування або перекручення даних земельного кадастру), а також ст.ст. 364 КК України (зловживання владою або службовим становищем), 365 КК України (перевищення влади або службових повноважень), 366 КК України (службове підроблення);

ж) не проведення рекультивації порушених земель. У випадку не проведення рекультивації порушених земель можуть бути застосовані ст.ст. 52, 53, 55 КУпАП, ст.ст. 252, 254 КК України;

з) знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень. За передбачене цим пунктом правопорушення передбачена відповідальність за ст.ст.53 (порушення правил використання земель — передбачає відповідальність за знищення або пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд і захисних лісонасаджень), 65-1 КУпАП (знищення або пошкодження полезахисних лісових смуг та захисних лісових насаджень);

и) невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту. Щодо змісту обов'язку по зніманню та збереженню родючого шару ґрунту див. ст. 168 ЗКУ та коментар до неї. На підставі ст. 143 ЗКУ правопорушник може бути позбавлений права на земельну ділянку. Крім того, це не звільняє його від відшкодування заподіяної шкоди за нормативами наказу Мінекобезпеки України від 27.10.1997 №171 "Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства";

і) самовільне відхилення від проектів землеустрою. Відповідальність за порушення даного виду передбачена ст. 55 КУпАП, яка стосується тільки проектів внутрігосподарського землеустрою, що не дозволяє застосувати дану норму до усіх інших видів проектів землеустрою, перелічених у ст. 25 ЗУ "Про землеустрій". За відхилення від таких проектів за певних умов також може наступати адміністративна відповідальність - за "порушення правил використання земель" (ст. 53 КУпАП), кримінальна - за "безгосподарське використання земель" (ст. 254 КК України);

ї) ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них. Ухилення від державної реєстрації прав на земельні ділянки має наслідком незаконність користування ними і визнання такого користування самовільним (див. коментар до ст.ст. 125, 126, 212 ЗКУ). Відповідальності власне за ухилення від реєстрації законодавство не передбачає;

й) порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок. Порушення строків розгляду заяв про відведення земельних ділянок поки що не передбачене як окремий склад правопорушення, що часто призводить до зловживань. Засобом захисту в даному випадку є подання позовів до суду у зв'язку з бездіяльністю посадових осіб з вимогою про спонукання їх до розгляду таких заяв і, за певних умов, притягнення до відповідальності в разі невиконання рішення суду за ст. 382 КК України.

Законом може бути встановлено відповідальність і за інші порушення земельного законодавства.

9.2. Склад земельних правопорушень. Підстави та умови відповідальності.

Земельні правопорушення, як усі інші, складаються із чотирьох елементів: об'єкта, суб'єкта, об'єктивної сторони та суб'єктивної сторони правопорушення.

Відповідальність може наступати лише при наявності всіх чотирьох елементів правопорушення. Відсутність хоча б одного з них виключає відповідальність.

Об'єктом земельного правопорушення є земельний лад, встановлений земельним законодавством. Як конкретний об'єкт виступає земля, конкретна земельна ділянка, права власників, користувачів, орендарів землі.

Об'єктивна сторона земельного правопорушення — це конкретне діяння порушника, що посягнув на земельні інтереси учасників земельних відносин (наприклад, знищення межових знаків, самовільне захоплення ділянки тощо).

Суб'єкти земельного правопорушення — це конкретні фізичні та юридичні особи — власники землі, які допустили порушення земельного законодавства. Суб'єктами такої відповідальності виступають також посадові особи або керівні працівники підприємств, організацій, установ, які також є власниками чи користувачами землі.

Суб'єктивна сторона земельного правопорушення — це психологічне ставлення суб'єкта щодо вчиненого діяння, тобто як порушник відноситься до скоєного діяння: скоює його умисно чи з необережності, недбалості.

При притягненні винних до юридичної відповідальності за земельні правопорушення необхідно дотримуватись встановлених законодавством підстав та умов відповідальності.

Підстава відповідальності — це наявність закону, правової норми, якими передбачено той чи інший вид злочину.

Умови відповідальності також установлені законодавством. Ці умови дають можливість притягати суб'єкт до відповідальності, а відсутність хоча б одного з них робить таке неможливим. Такими умовами є:

- протиправна поведінка суб'єкта;
- наявність шкоди;
- наявність прямого причинного зв'язку між шкодою і діянням;
- вина порушника.

Суб'єкт правопорушення несе відповідальність лише в тому випадку, якщо його поведінка, діяння є протиправними, тобто якщо він порушує закон, правові норми. Якщо діяння не є таким, суб'єкт не може бути притягнутий до відповідальності.

Шкода, спричинена земельним правопорушенням, може бути майновою або моральною.

Майновий збиток виникає при порушенні законних майнових інтересів власника, володаря, користувача чи орендатора (наприклад, забруднення землі, зниження врожайності на цілий ряд років).

Моральна шкода не спричиняє майнового збитку, але завдає шкоду морального чи фізичного характеру (наприклад, трудовій дисципліні, установленому порядку, колективу, особі).

Причинний зв'язок між правопорушенням і шкодою підтверджує, що шкода виникає саме з цієї причини, а не з якоїсь іншої.

Вина порушника — обов'язкова умова притягнення його до відповідальності. Без вини нема відповідальності. Вина може бути умисною або необережною, неумисною, недбалою. Залежно від цього встановлюються різні види покарання. Вказані вимоги, підстави та умови є обов'язковими для всіх форм власності.

Колективи (підприємства, організації), їх органи не можуть бути притягнуті до дисциплінарної чи кримінальної відповідальності, тому що ця відповідальність суворо індивідуальна. До цивільно-правової майнової відповідальності можуть притягатися як фізичні, так і юридичні особи, які спричинили шкоду.

Нове земельне законодавство України передбачає адміністративну відповідальність у вигляді штрафів для підприємств і організацій, тобто юридичних та фізичних осіб.

9.3. Дисциплінарна та матеріальна відповідальність за порушення земельного законодавства

Дисциплінарна відповідальність за земельні правопорушення Земельним кодексом України, як зазначалось вище, не передбачена. Однак у практиці використання й охорони земель дисциплінарні проступки скоюються часто, а винні в їх скоєнні громадяни притягаються до дисциплінарної відповідальності відповідно до вимог Кодексу законів про працю.

Заходам стягнення за порушення трудової дисципліни присвячена стаття 147 КЗПУ. У ній підкреслюється, що за порушення трудової дисципліни до працівника може бути застосовано стягнення у вигляді догани чи звільнення.

Усі земельні правопорушення, пов'язані з порушенням трудової дисципліни в земельних відносинах і носять характер дисциплінарних проступків, тягнуть відповідальність згідно з порядком визначеним Кодексом законів про працю України.

Установити наперед весь перелік дисциплінарних земельних проступків у будь-яких правових актах майже неможливо. Дане питання вирішується конкретно в окремому випадку.

Усі діяння, що порушують земельне законодавство, але не носять адміністративного проступку чи кримінального злочину, відносяться до дисциплінарних проступків.

Дисциплінарними проступками є також, невжиття заходів щодо боротьби з бур'янами сільськогосподарських культур), з водною і вітровою ерозією, порушення агротехнічних правил, правил зберігання і застосування хімічних препаратів, що призвели до погіршення земель тощо.

Вони є характерними і типовими земельними дисциплінарними порушеннями.

Такі дисциплінарні правопорушення можуть вчинятися як рядовими працівниками сільськогосподарських підприємств, керівниками середньої ланки, спеціалістами, так і керівниками підприємств, їх заступниками. У випадку усунення цих порушень нема необхідності застосування (після дисциплінарних заходів) заходів адміністративної чи кримінальної відповідальності.

Так само, наприклад, якщо декілька тонн мінеральних добрив замість розміщення їх у приготовленому складі були залишені на полі і внаслідок дощів ці добрива були змиті в річку, на землі утворились рівчаки, земля була забруднена. Тут виникло дисциплінарне земельне правопорушення. Керівник і його заступники, спеціалісти не вжили своєчасних заходів для недопущення цього правопорушення. Тому можливе накладення на них дисциплінарних стягнень чи звільнення їх з посад за грубе порушення трудової дисципліни, невиконання своїх прямих обов'язків. Можливі й інші дисциплінарно-земельні правопорушення, які тягнуть дисциплінарну відповідальність згідно з вимогами Кодексу про працю України.

Матеріальна відповідальність за земельні правопорушення настає в силу загальних положень трудового законодавства - ст.ст. 130-138 глави 9 "Гарантії при покладенні на працівника матеріальної відповідальності за шкоду, заподіяну підприємству, установі, організації" КЗпП України. Специфікою даного виду відповідальності є, з одного боку, спрощений позасудовий порядок застосування, а з іншого - обмежений характер - насамперед, відповідальність зазвичай обмежується розміром середньомісячного заробітку.

9.4. Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства

9.4.1. Види правопорушень, за які настає відповідальність.

Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства передбачена Земельним кодексом України і Кодексом України про адміністративні правопорушення (КУАП).

Стаття 52 КУАП передбачає відповідальність за псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою та нафтопродуктами, неочищеними стічними водами, виробничими та іншими відходами, а так само невжиття заходів щодо боротьби з бур'янами. Таке забруднення землі негативно впливає на родючість ґрунтів, знижує врожайність сільськогосподарських культур, робить продукцію небезпечною для людей і тварин. Забруднювачами можуть бути як підприємства та організації, так і громадяни. І ті, й інші можуть бути суб'єктами відповідально-

сті. Порушення може скоюватися як навмисно, так і з необережності, недбалості. Високі штрафи встановлюються в зв'язку з тим, що дане порушення приносить велику шкоду — зниження родючості ґрунту, урожайності, іноді на багато років. Якщо таке забруднення стає суспільно небезпечним, воно перетворюється в злочин і карається кримінальною відповідальністю.

Відповідальність за порушення правил використання земель передбачається статтею 53 КУАП. Землевласники і землекористувачі несуть адміністративну відповідальність за використання земель не за цільовим призначенням, за невиконання природоохоронного режиму використання земель, розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, які негативно впливають на стан земель, за неправильну експлуатацію, знищення або пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд, захисних лісонасаджень. Землевласники, землекористувачі, орендарі зобов'язані дотримуватись правил забудови. Особа, що самовільно зайняла земельну ділянку, не має права здійснювати взагалі будь-яку забудову. Земельна ділянка негайно повертається власнику чи державі, а будівля зноситься порушником або за його рахунок без відшкодування витрат. Землевласники мають право забудувати земельні ділянки самостійно, але з дотриманням правил будівництва, а користувачі й орендарі мають право здійснювати будівництво за згодою власника.

Правопорушення у вигляді самовільного зайняття земельної ділянки, передбачене статтею 531 КУАП, посягає на установлений Земельним кодексом земельний порядок. Земельні ділянки надаються рішеннями органів виконавчої влади України, місцевими адміністраціями у власність, користування, оренду. У зв'язку з цим будь-яке захоплення земельної ділянки юридичною чи фізичною особою є порушенням встановленого земельного розпорядку. Воно, крім того, завдає шкоду економіці, землевласникам, землекористувачам і орендарям чи державі. Самовільно зайнята земельна ділянка підлягає поверненню без відшкодування порушнику витрат на освоєння ділянки.

Відповідальність за приховування або перекручення даних земельного кадастру передбачена статтею 532 КУАП. Таке правопорушення посягає на при-

ховування інформації про державний земельний кадастр, відомості про наявність земель запасу, резервного фонду тощо. Відповідно до вимог Земельного кодексу України, кожний землевласник чи землекористувач у разі вимоги земельних органів і їх посадових осіб зобов'язаний давати правдиву інформацію щодо кількості та якості земель, їх стану. Це необхідно, зокрема, для виділення земель селянським (фермерським) господарствам; для передачі у власність, користування чи оренду; для ведення моніторингу земель і земельного кадастру. Від цих відомостей залежить правильне вирішення питань щодо надання земель, а від неправильної інформації можуть бути порушені права громадян і організацій. Порушниками виступають громадяни — власники, користувачі, орендарі; посадові особи підприємств, земельних органів, що ведуть державний облік землі. Ці порушення можуть негативно впливати на єдину державну реєстрацію земель як майна, нерухомості.

Стаття 54 КУАП передбачає адміністративну відповідальність за несвоєчасне повернення тимчасово зайнятих земель або неприведення їх у стан, придатний для використання за призначенням. Тимчасові користувач чи орендар зобов'язані не лише повернути земельну ділянку після закінчення передбаченого строку, але й повернути у придатному для використання стані. Дане порушення скоюється умисно. Порушник знає, що він зобов'язаний робити, але не робить. Порушники — це ті самі тимчасові користувачі, орендарі, тобто як юридичні особи і громадяни. Тимчасовий землекористувач зобов'язаний здійснити всі необхідні роботи: оранку, поновлення родючого шару, усунення всіх пошкоджень ґрунту, тобто провести рекультивацію землі. Всі ці роботи виконуються порушником за його рахунок. Якщо (у крайньому випадку) він не робить цього, то власник земельної ділянки може це зробити за свої кошти і відшкодувати з тимчасового користувача збитки.

Відповідальність за самовільне відхилення від проектів внутрігосподарського землеустрою передбачає стаття 55 КУАП. Дане правопорушення посягає на відхилення без належного дозволу від затверджених у встановленому порядку проектування, розміщення, будівництва і введення в експлуатацію об'єктів,

що негативно впливають на стан земель. Перш за все, тут можуть виникати труднощі: чи є кожне із перерахованих діянь закінченим порушенням, чи закінчене порушення складає всі чотири діяння разом, у сукупності. Очевидно, без введення таких підприємств і об'єктів в експлуатацію негативного впливу не буде. Однак, з іншого боку, такі дії без екологічної експертизи взагалі не можуть мати місця. В таких випадках на кожній стадії можлива зупинка проектування, розміщення й будівництва об'єктів і, крім того, накладення стягнення на винних. У кожному випадку необхідно виходити з конкретних обставин. Дії порушників, як правило, умисні: вони знають про негативні наслідки, але продовжують порушення, протиправне діяння.

Стаття 56 КУАП передбачає відповідальність громадян за знищення межових знаків. Межові знаки встановлюються на земельних ділянках власника, користувача в натурі для розмежування земельних ділянок одних суб'єктів права від інших. Знаки створюють умови для стійкості права на землю. Їх знищення веде до порушення прав власників землі. Внаслідок цього порушення розмір ділянки в одного землевласника може зменшитися, а в іншого збільшитися. По суті, дане порушення доповнюється іншим порушенням — самовільним захопленням землі. Межові знаки можуть бути знищені як юридичними особами, так і громадянами.

Притягнення до адміністративної відповідальності за вказані порушення не звільняє винних від усунення допущених порушень.

9.4.2. Оформлення документів під час виявлення порушень земельного законодавства.

Оформлення документів (вказівок і протоколів) під час виявлення порушень земельного законодавства проводиться спеціалістами центрального апарату Держкомзему та його органів на місцях, на яких згідно з посадою покладено здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і які є державними інспекторами по використанню та охороні земель.

Перелік службових осіб, на яких покладені функції державних інспекторів по використанню та охороні земель, затверджується Головним державним інспектором по використанню та охороні земель України.

При виявленні земельних ділянок, які використовуються не за цільовим призначенням, нераціонально або способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів та забруднення, державний інспектор по використанню та охороні земель відповідно до вимог Земельного кодексу України виносить вказівку з встановленням місячного терміну для усунення порушень, про що складається відповідний документ.

Вказівка складається у двох примірниках, з яких перший примірник вручається порушнику земельного законодавства, другий залишається у службовій особи, яка складала цей документ.

У випадку неусунення порушень у вказаний термін службова особа складає протокол про порушення земельного законодавства.

Відповідно до статті 256 Кодексу України про адміністративні правопорушення в протоколі вказуються, дата і місце його складання, посада, прізвище, ім'я та по батькові особи, яка склала протокол; відомості про особу порушника, місце, вчинення і суть адміністративного правопорушення; нормативний акт, який передбачає відповідальність за правопорушення; пояснення порушника; інші відомості, необхідні для вирішення справи. Протокол підписується особою, яка його склала, та особою, яка вчинила адміністративне правопорушення. у разі відмови особи, яка вчинила правопорушення, від підписання протоколу, в ньому робиться запис про це. Особа, яка вчинила правопорушення, має право подати пояснення і зауваження щодо змісту протоколу, які додаються до нього, а також викласти мотиви своєї відмови від його підписання.

При складанні протоколу порушникові роз'яснюються його права та обов'язки, передбачені статтею 268 Кодексу України про адміністративні правопорушення, про що робиться відмітка у протоколі.

Особа, яка притягується до адміністративної відповідальності, має право: знайомитися з матеріалами справи, давати пояснення, подавати докази, заявляти клоїїотання; при розгляді справи користуватися юридичною допомогою адвоката, виступати рідною мовою і користуватися послугами перекладача, якщо не володіє мовою, якою ведеться провадження; оскаржити постанову по справі.

Протокол про порушення земельного законодавства складається у трьох примірниках, з яких перший примірник у триденний термін передається службовій особі, уповноваженій розглядати справи про правопорушення земельного законодавства, другий примірник вручається порушнику земельного законодавства, третій примірник залишається у службовій особі, яка склала протокол.

Якщо порушниками земельного законодавства є військовослужбовці та інші особи, на яких поширяться дія дисциплінарних статутів, а також іноземні громадяни та особи без громадянства, то вони притягуються до відповідальності відповідно до статей 15 і 16 Кодексу України про адміністративні правопорушення.

9.4.3. Розгляд справ про порушення земельного законодавства

Справи про порушення земельного законодавства передбачені статтями 52, 53, 531, 532, 54, 55, 56 та 1885 Кодексу України про адміністративні правопорушення, їх розглядають відповідно посадові особи органів Держкомзему в п'ятнадцятиденний строк з дня одержання протоколу про адміністративне правопорушення від особи, яка склала протокол. Від імені органів Держкомзему розглядати справи про адміністративні правопорушення і накладати адміністративні стягнення мають право: Голова Державного комітету України по земельних ресурсах та його заступники, Голова Державного комітету Автономної Республіки Крим по земельних і єдиному кадастру та його заступники, начальники обласних, Київського та Севастопольського міських управлінь та їх заступники, начальники міських (міст обласного та районного підпорядкування), районних управлінь (відділів) земельні ресурсів та їх заступники, інженери-землевпорядники сіл і селищ.

На розгляд справи особа, яка притягується до адміністративної відповідальності, свідок, експерт, інші особи викликаються повістками, доставка і вручення яких здійснюється відповідно до статей 90, 91, 94, 96 Цивільного процесуального кодексу України.

Повістка разом із зворотною розпискою надсилаються рекомендованим листом або через розсилаючих і повинні бути вручені особі, яка викликається, не

пізніше ніж за п'ять днів до розгляду справи. Зворотна розписка з підписом підлягає поверненню із зазначенням часу одержання.

Повістка, адресована службовій особі державного підприємства, установи, організації, колективного сільськогосподарського підприємства, іншої кооперативної організації, вручається відповідній службовій особі, яка розписується про одержання на її на зворотному боці.

Коли особа, яка викликається, не буде виявлена у місці проживання повістку вручають будь-кому з дорослих членів сім'ї, які проживають разом з нею, а при відсутності їх — домоуправлінню або адміністрації за місцем роботи, в сільських місцевостях — виконавчому комітетові сільських (селищних) рад. Службова особа, яка одержала повістку, зобов'язана під свою відповідальність негайно вручити її належній особі.

При відмові адресата одержати повістку, особа, яка її доставляє, робить відповідну відмітку на повістці, яка повертається. Відмітка про відмову одержати повістку стверджується підписом службової особи домоуправління чи виконавчому сільської ради народних депутатів, або представника адміністрації за місцем роботи, або підписами не менше двох громадян.

Відповідно до статті 268 Кодексу України про адміністративні правопорушення при відсутності особи, яка притягується до відповідальності, справу може бути розглянуто лише у випадках, коли є дані про своєчасне її сповіщення про місце й час розгляду справи і якщо від неї не надійшло клопотання про відкладення розгляду справи.

Привод як захід забезпечення явки по справах про порушення земельного законодавства не передбачений.

У розгляді справи відповідно до статей 269-274 Кодексу України про адміністративні правопорушення можуть брати участь: потерпілий, адвокат, свідок, експерт, перекладач.

Розглянувши справу про порушення земельного законодавства, службова особа, керуючись статтями 22, 23, 24, 25, 26, 27, 36, 284 Кодексу України про адміністративні правопорушення, виносить одну із постанов:

- про накладення адміністративного стягнення;
- про закриття справи.

Постанова повинна містити: відомості про службову особу, яка винесла постанову, дату розгляду справи; відомості про особу — відповідача; викладення обставин справи; посилання на нормативний акт, який передбачає відповідальність за дане адміністративне правопорушення; прийняте по справі рішення, розмір, термін і порядок оплати штрафу; порядок і термін оскарження постанови.

Постанова по справі про адміністративне правопорушення підписується службовою особою, яка розглянула справу.

Постанова оголошується негайно після розгляду справи, підписується в трьох примірниках і реєструється у відповідній книзі. Копія постанови протягом трьох днів вручається або висилається особі, щодо якої її вінесено. Копія постанови вручається під розписку. В разі, якщо копія висилається, про це робиться відмітка у справі.

Штраф може бути накладений не пізніше як через два місяці з дня вчинення правопорушення, при триваючому правопорушенні — два місяці з дня його виявлення, а також у місячний термін після закінчення строку, встановленого вказівкою.

При накладенні стягнення враховується характер вчиненого правопорушення, особа правопорушника, ступінь її вини, майновий стан, обставини, що пом'якшують або обтяжують відповідальність.

Обставинами, що пом'якшують відповідальність за адміністративне правопорушення, визнаються:

- щире каяття;
- відвернення шкідливих наслідків правопорушення, добровільне відшкодування збитків або усунення заподіяної шкоди;
- вчинення правопорушення неповнолітнім.

Обставинами, що обтяжують відповідальність за адміністративне правопорушення, визнаються:

- продовження протиправних дій, незважаючи на вимогу уповноважених на те осіб припинити їх;
- повторне, протягом року вчинення однорідного правопорушення, за яке особа притягалась до адміністративної відповідальності;
- правопорушення вчинено групою осіб.

9.4.4. Права та обов'язки осіб, які беруть участь у розгляді справи про адміністративне правопорушення.

Особа, яка притягається до адміністративної відповідальності, має право: знайомитися з матеріалами справи, давати пояснення, подавати докази, заявляти клопотання; при розгляді справи користуватися юридичною допомогою адвоката, виступати рідною мовою і користуватися послугами перекладача, якщо не володіє мовою, якою ведеться провадження; оскаржити постанову по справі. Справа про адміністративне правопорушення розглядається в присутності особи, яка притягається до адміністративної відповідальності. У разі відсутності цієї особи при розгляді справ про адміністративні правопорушення, передбачені статтями 52, 53, 53і, 54, 55, 56 КУАП, справу може бути розглянуто лише у випадках, коли є дані про своєчасне її сповіщення, про місце й час розгляду справи і якщо від неї не надійшло клопотання про відкладення розгляду справи (ст. 268 КУАП).

Якщо потерпілим є особа, якій правопорушенням заподіяно майнову шкоду, вона має право знайомитися з матеріалами справи, заявляти клопотання, оскаржувати постанову по справі. Потерпілого може бути опитано як свідка (ст. 269 КУАП).

Інтереси особи, яка притягується до адміністративної відповідальності, і потерпілого мають право представляти їх законні представники (батьки, усиновителі, опікуни, піклувальники).

У розгляді справи про адміністративне правопорушення може брати участь адвокат.

Як свідок у справі про адміністративне правопорушення може бути викликана кожна особа, про яку є дані, що їй відомі будь-які обставини, що підляга-

ють установленню по даній справі.

На виклик службової особи, у провадженні якої перебуває справа, свідок зобов'язаний з'явитися в зазначений час, дати правдиві пояснення, повідомити все йому відоме по справі і відповісти на поставлені запитання (ст. 272 КУАП).

Експерт призначається службовою особою, в провадженні якої перебуває справа про адміністративне правопорушення, у разі, коли виникає потреба в спеціальних знаннях.

Експерт зобов'язаний з'явитись на виклик службової особи і дати об'єктивний висновок у поставлених перед ним питаннях.

Експерт має право знайомитися з матеріалами справи, що стосується предмета експертизи, заявляти клопотання про надання йому додаткових матеріалів, необхідних для дачі висновку; з дозволу службової особи ставити особі, яка при тягується до відповідальності, потерпілому, свідкам запитання, що стосується предмета експертизи; бути присутнім при розгляді справи (ст. 273 КУАП).

Потерпілим, свідкам, експертам і перекладачам відшкодовуються у встановленому порядку витрати, що їх вони зазнали у зв'язку з явкою до службової особи, в провадженні якої перебуває справа.

За особами, яких викликають як потерпілих, свідків, експертів і перекладачів, зберігається у встановленому порядку середній заробіток за місцем роботи за час їх відсутності у зв'язку з явкою до службової особи, в провадженні якої перебуває справа (ст. 275 КУАП).

9.4.5. Постанова по справі про адміністративне правопорушення.

Розглянувши справу про адміністративне правопорушення, службова особа виносить постанову по справі.

Постанова повинна містити: найменування службової особи, яка винесла постанову, дату розгляду справи, відомості про особу, щодо якої розглядається справа; викладення обставин, установлених при розгляді справи; зазначення нормативного акта, який передбачає відповідальність за дане адміністративне правопорушення; прийняте по справі рішення, а також порядок та строк її оскарження і підписується службовою особою, яка розглянула справу (ст. 283 КУ-

АП).

При вирішенні питання про накладення адміністративного стягнення, вирішення питання про відшкодування винним майнової шкоди не відноситься до компетенції службових осіб органів Держкомзему, Ці питання вирішуються в порядку цивільного судочинства (ст. 40 КУАП).

По справі про адміністративне правопорушення службова особа виносить одну з таких постанов:

- про накладення адміністративного стягнення;
- про закриття справи.

Постанова про закриття справи у випадках порушення земельного законодавства виноситься при передачі їх прокурору, органу попереднього слідства чи дізнання, а також при наявності обставин, передбачених статтею 247 КУАП (ст. 284 КУАП).

Постанова про закриття справи виноситься за таких обставин:

- відсутності події і складу адміністративного правопорушення;
- недосягнення особою на момент вчинення адміністративного правопорушення шістнадцятирічного віку;
- неосудність особи, яка вчинила протиправну дію чи бездіяльність;
- скасування акта, який встановлює адміністративну відповідальність;
- закінчення на момент розгляду справи про адміністративне правопорушення строків, передбачених Кодексом України про адміністративні правопорушення;
- наявність за тим самим фактом щодо особи, яка притягається до адміністративної відповідальності, постанови компетентного органу (службової особи) про накладення адміністративного стягнення, не скасованої постанови про закриття справи про адміністративне правопорушення, а також порушення за даним фактом кримінальної справи;
- смерть особи, щодо якої було розпочато провадження в справі (ст. 247 КУАП).

При малозначності вчиненого адміністративного правопорушення службо-

ва особа, уповноважена вирішувати справу, може звільнити порушника від адміністративної відповідальності й обмежитись усним зауваженням (ст. 22 КУАП).

Постанова оголошується негайно після закінчення розгляду справи, підписується в трьох примірниках, реєструється в спеціальній книзі. Копія постанови протягом трьох днів вручається або висилається особі, щодо якої її винесено.

Копія постанови в той же строк вручається або висилається потерпілому на його прохання.

Копія постанови вручається під розписку. В разі, якщо копія постанови висилається, про це робиться відповідна відмітка у справі (ст. 285 КУАП).

Постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути оскаржено особою, щодо якої її винесено, протягом десяти днів з дня винесення постанови. В разі пропуску зазначеного строку з поважних причин цей строк за заявою особи, щодо якої винесено постанову, може бути поновлено службовою особою, правомочною розглядати скаргу.

Постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути оскаржено вищестоящій службовій особі або в районний (міський) суд, рішення якого є остаточним.

Особа, яка оскаржила постанову, звільняється від сплати державного мита.

Постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути опротестовано прокурором.

Подання скарги або протесту зупиняє виконання постанови до їх розгляду.

Вищестояща службова особа розглядає скаргу або протест у десятиденний термін з дня подання і приймає одне з рішень:

- залишає постанову без зміни, а скаргу або протест без задоволення;
- скасовує постанову і надсилає справу на повторний розгляд;
- скасовує постанову і закриває справу;

- змінює захід стягнення в межах, передбачених нормативним актом про відповідальність за адміністративне правопорушення, з тим, однак, щоб стягнення не було посилено.

Копія рішення по скарзі або протесту на постанову по справі про адміністративне правопорушення протягом трьох днів надсилається особі, щодо якої її винесено.

Про результати розгляду протесту повідомляється прокуророві.

Скасування постанови із закриттям справи про адміністративне правопорушення тягне за собою повернення стягнених грошових сум, а також скасування інших обмежень, пов'язаних з постановою.

Рішення по скарзі на постанову по справі про адміністративне правопорушення може бути опротестовано прокурором.

Протест на рішення по скарзі вноситься вищестоящій службовій особі відносно службової особи, яка прийняла рішення по скарзі.

9.4.6. Виконання постанов про накладення адміністративних стягнень

Постанова про накладення адміністративного стягнення є обов'язковою для виконання державними та громадськими органами, підприємствами, установами, організаціями, службовими особами і громадянами (ст. 298 КУАП).

Постанова про накладення адміністративного стягнення підлягає виконанню з моменту її винесення.

Накладення штрафу не звільняє осіб, винних у порушенні, від усунення допущених порушень і відшкодування завданих збитків.

Одночасно з винесенням постанови про накладення штрафу службова особа встановлює строк не більше одного місяця для усунення порушень земельного законодавства, про що робиться запис у постанові. У випадку неусунення порушень у встановлений строк винні притягуються до відповідальності у встановленому законом порядку.

У випадках неусунення порушень, пов'язаних із самовільним зайняттям земельної ділянки, службові особи діють відповідно до вказівки “Про порядок підготовки органами Держкомзему та подання на розгляд органам прокуратури матеріалів про самовільне зайняття земельної ділянки”.

При оскарженні або опротестуванні постанови про накладення адміністративного стягнення постанова підлягає виконанню після залишення скарги або

протесту без лення.

Постанова про накладення адміністративного стягнення у вигляді штрафу підлягає примусовому виконанню після закінчення строку, який встановлюється (ст. 307 КУАП) в п'ятнадцять днів з дня вручення йому постанови про накладення штрафу, а в разі оскарження або опротестування такої постанови — не пізніш як через п'ятнадцять днів з дня повідомлення про залишення скарги або протесту без задоволення.

Постанова про накладення штрафу звертається до виконання службовою особою, яка винесла постанову (ст. 299 КУАП).

Якщо негайне виконання постанови про накладення адміністративного стягнення у вигляді штрафу є неможливим, службова особа, яка винесла постанову, може відстрочити виконання постанови на строк до одного місяця (ст. 301 КУАП).

Не підлягає виконанню постанова про накладення адміністративного стягнення, якщо її не було звернуто до виконання протягом трьох місяців з дня винесення. В разі зупинення виконання постанови відповідно до ст. 291 Кодексу перебіг строку давності зупиняється до розгляду скарги або протесту. У разі відстрочки виконання постанови відповідно до ст. 301 цього Кодексу перебіг строку давності зупиняється до закінчення строку відстрочки (ст. 303 КУАП).

Питання, пов'язані з виконанням постанови про накладення адміністративного стягнення, вирішуються службовою особою, яка винесла постанову (ст. 304 КУАП).

Контроль за правильним і своєчасним виконанням постанови про накладення адміністративного стягнення здійснюється службовою особою, яка винесла постанову (ст. 305 КУАП).

Штраф має бути сплачений порушником не пізніш як через п'ятнадцять днів з дня вручення йому постанови про накладення штрафу, а в разі оскарження або опротестування постанови — не пізніш як через п'ятнадцять днів з дня повідомлення про залишення скарги або протесту без задоволення.

Відповідно до статті 13 Закону України “Про місцеві ради народних депу-

татів та місцеве і регіональне самоврядування” штраф, накладений за вчинення адміністративного правопорушення на відповідній території, вноситься на рахунки місцевих рад і надходить до позабюджетних фондів органів місцевого самоврядування базового рівня.

У разі несплати штрафу порушником у строк, установлений частиною першою ст. 307 Кодексу, постанова про накладення штрафу надсилається для відрахування суми штрафу в примусовому порядку з його заробітної плати чи іншого заробітку, пенсії або стипендії відповідно до правил, установлених Цивільним процесуальним кодексом України (ст. 307 КУАП).

Стягнення із заробітної плати (заробітку), пенсії або стипендії громадян проводить адміністрація установ, підприємств і організацій на підставі виконавчих документів, які направлені їм судовим виконавцем (службовою особою), шляхом відрахування із належної їм заробітної плати (заробітку), пенсії, стипендії (ст. 403 Цивільного процесуального кодексу України).

Якщо особа, піддана штрафу, не працює або якщо стягнення штрафу із заробітної плати чи іншого заробітку, пенсії або стипендії порушника є неможливим з інших причин стягнення проводиться на підставі постанови службової особи про накладення штрафу судовим виконавцем, що перебуває при районному (міському) суді, шляхом звернення стягнення на особисте майно порушника, а також його частку в спільній власності.

Забороняється віднесення накладених на службових осіб штрафів за рахунок підприємств, установ та організацій (ст. 308 КУАП).

Постанова про накладення штрафу, за якою стягнення штрафу проведено повністю, з відміткою про виконання повертається службовій особі, яка винесла постанову (ст. 310 КУАП).

Власники і користувачі земельних ділянок можуть притягатися до адміністративної відповідальності за різні види правопорушень земельного законодавства.

9.5. Цивільна відповідальність за порушення земельного законодавства

Цивільна відповідальність називається також майновою відповідальністю за шкоду, спричинену майну громадян і юридичних осіб, а також життю і здоров'ю людей.

Шкода може бути спричинена у зв'язку з невиконанням чи неналежним виконанням договору, а також у зв'язку з правопорушенням, що заподіяло шкоду. Це розкривають норми Цивільного кодексу України про угоди, про відповідальність внаслідок шкоди, спричиненої життю і здоров'ю громадян.

Цивільна відповідальність передбачає можливість компенсації шкоди, заподіяної порушенням законодавства про використання земель та інших природних ресурсів.

Компенсація може мати місце внаслідок правомірних дій у разі вилучення земель та інших природних ресурсів для громадських і державних потреб, винного заподіяння шкоди власнику чи користувачу природних ресурсів і компенсації державної шкоди, що виникла з вини екологічно шкідливих виробництв, тобто компенсації за чужу вину.

Цивільна відповідальність сприяє вжиттю заходів щодо відновлення якості земель та інших природних ресурсів, захисту майнових та екологічних прав людини залежно від ступеня унікальності, природної та наукової цінності знищених чи пошкоджених природних ресурсів і об'єктів та передбачає елементи штрафного компенсування шкоди, а в ряді випадків — і заходи стимулювання, спрямовані на заохочення органів, що здійснюють контроль у цій сфері та витрачають кошти на оздоровлення навколишнього природного середовища і здійснення природоохоронних заходів.

Визначення шкоди здійснюється на основі різноманітних методів:

- таксового;
- витратного;
- розрахункового;
- нормативного.

Таксовий метод базується переважно, на застосуванні такс, тобто встанов-

леної у нормативно-правовому порядку грошової суми по відношенню до розміру мінімальної заробітної плати чи неоподаткованого мінімуму доходів громадян на одиницю знищеного чи пошкодженого природного ресурсу. Цей порядок запроваджено при визначенні шкоди, заподіяної лісовому господарству, тваринному світу тощо.

Витратний метод визначення шкоди застосовується на основі даних про витрати, необхідні для здійснення заходів щодо відновлення природних ресурсів, зокрема у разі заподіяння шкоди лісовим ресурсам внаслідок забруднення їх стічними водами, через негативні хімічні, фізичні, біологічні фактори, що призводять до знищення цих ресурсів (наприклад, шкода, заподіяна внаслідок підпалі ресурсів, компенсується у розмірі вартості втрат товарної деревини, який вираховується згідно з розцінками для цієї місцевості, грошовими сумами, необхідними для вирощування нових лісових культур чи молодняку природного походження замість знищених, виконання робіт по очистці території, а також покриття затрат на гасіння пожежі).

Розрахунковий метод базується на системі розрахунків обчислення шкоди. Він широко застосовується при визначенні шкоди, заподіяної власнику порушенням водного законодавства, та збитків, завданих рибному господарству внаслідок скидання в рибогосподарські водойми неочищених вод та інших відходів, обчисленні шкоди, заподіяної порушенням земельного законодавства.

В основу нормативного методу покладені економічні нормативи плати за лімітне та позалімітне використання природних ресурсів, знищення (погіршення) їх якості та платежі за викиди забруднюючих речовин у навколишнє середовище, в яких враховуються особливості природних ресурсів чи їх комплексу, склад і властивості викидів, а також затрати, необхідні для ліквідації чи запобігання забруднення, відновлення якості природних ресурсів.

Такі нормативи диференціюються щодо природних ресурсів державного й місцевого значення, окремих регіонів держави і встановлення на прогнозований період з урахуванням річних викидів забруднених речовин чи шкідливих фізичних, біологічних та інших факторів. Джерелом нормативних платежів можуть

бути витрати виробництва та доходи сільськогосподарських підприємств, кооперативів і акціонерних товариств.

У практиці визначення шкоди, заподіяної власником землі та землекористувачем земель, знайшли нормативне закріплення такі види платежів:

- базові, що встановлюються в межах погоджених нормативів викидів (скидів) і лімітів використання природних ресурсів та плати за землю;
- п'ятикратні розміри платежів за перевищення граничнодопустимих концентрацій і тимчасово погоджених скидів (викидів), перевищення лімітів використання природних ресурсів.

Важливим відновлювальним заходом є компенсація шкоди, заподіяної здоров'ю та майну громадян, майну сільськогосподарських, колективних підприємств, кооперативів і акціонерних товариств екологічно небезпечними об'єктами (АЕС тощо), власниками чи володільцями джерел підвищеної екологічної небезпеки.

Крім розглянутих вище форм відповідальності за земельні правопорушення, законодавством передбачена ще спеціальна земельно-правова відповідальність. Вимоги Земельного кодексу України та Закону України "Про селянське (фермерське) господарство" передбачають припинення прав на землю при його ліквідації у випадках невикористання земельної ділянки в сільськогосподарських цілях та використання ділянки методами, що призводять до деградації землі. У зв'язку з ліквідацією селянського господарства вилучається земельна ділянка. Вилучається вона саме через скоєння вказаних земельних порушень.

9.6. Кримінальна відповідальність за земельні правопорушення

Кримінальна відповідальність за земельні правопорушення настає у тому випадку, коли дане порушення має ознаки суспільно небезпечного діяння, тобто є злочином.

Кримінальна відповідальність відноситься до найбільш суворих видів відповідальності за земельні правопорушення і носить каральний характер. Новий Кримінальний кодекс України (2001 р.) до числа суспільно небезпечних правопорушень стосовно земельного правопорядку відносить такі злочини: забруд-

нення або псування земель (стаття 239); безгосподарське використання земель (стаття 254).

В частині першій статті 239 згаданого Кодексу зазначається, що за забруднення або псування земель речовинами, відходами та іншими матеріалами, шкідливими для життя, здоров'я людей або довкілля внаслідок порушення спеціальних правил, якщо це створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи довкілля, настає кримінальна відповідальність у вигляді штрафу до двохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років. Частина друга цієї статті за ті самі діяння, що спричинили загибель людей, їх масове захворювання або інші тяжкі наслідки, передбачає покарання у вигляді обмеження волі на строк від двох до п'яти років або позбавлення волі на той самий строк, з позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю на строк до трьох років або без такого.

Згідно з вимогами статті 254 Кримінального кодексу України, за безгосподарське використання земель, якщо це спричинило тривале зниження або втрату їх родючості виведення земель із сільськогосподарського обігу, змивання гумусного шару, порушення структури ґрунту, настає кримінальна відповідальність у вигляді штрафу до двохсот п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або обмеження волі на строк до двох років, або позбавлення волі на той самий строк з позбавленням права обіймати певні посади або займатися певною діяльністю на строк до трьох років або без такого.

Кримінальна відповідальність передбачена також за вчинення екологічних злочинів, якими визнаються суспільно і екологічно небезпечні діяння (бездіяльність), що посягають на встановлений режим використання, відтворення і охорони земель, інших природних ресурсів, екологічний правопорядок та нормативи екологічної безпеки.

Новий Кримінальний кодекс злочинами проти довкілля визнає винні, протиправні, суспільно та екологічно неспечні діяння, які можна згрупувати за такими видами:

- порушення правил екологічної безпеки (ст. 236);
- невжиття заходів щодо ліквідації наслідків екологічного забруднення (ст. 237);
- приховування або умисне перекручення відомостей про екологічний стан (у тому числі радіаційний), пов'язаний із забрудненням земель, водних ресурсів, атмосферного повітря, харчових продуктів тощо (ст.238);
- забруднення або псування земель (ст. 239);
- порушення правил охорони надр (ст. 240);
- забруднення атмосферного повітря (ст. 241);
- порушення правил охорони вод (ст. 242);
- забруднення моря (ст. 243);
- порушення законодавства про континентальний шельф України (ст. 244);
- знищення або пошкодження лісових масивів (ст. 245);
- незаконна порубка лісу (ст. 246);
- порушення законодавства про захист рослин (ст. 247);
- незаконне полювання (ст. 248);
- незаконне зайняття рибним, звірним або іншим водним добувним промислом (ст. 249);
- проведення вибухових робіт з порушенням правил охорони рибних запасів (ст. 250);
- порушення ветеринарних правил (ст. 251);
- умисне знищення або пошкодження територій, взятих під охорону держави, та об'єктів природно-заповідного фонду (ст. 252);
- проектування чи експлуатація споруд без систем захисту довкілля (ст. 253);
- безгосподарське використання земель (ст. 254).

Залежно від характеру злочину, його суспільної та екологічної небезпечності, кваліфікуючих ознак, суб'єктів посягання суб'єктами кримінальної відповідальності можуть бути громадяни і посадові особи.

Кримінальні санкції за перераховані вище злочини передбачають покаран-

ня у формі штрафу, обмеження волі, позбавлення права займати певні посади, кон фіскації майна і засобів вчинення злочину.

9.7. Господарсько-правова відповідальність та земельно-правова відповідальність за земельні правопорушення.

Відповідно до ч.ч. 2 та 3 ст. 217 ГК України, за господарське правопорушення можуть бути застосовані такі види санкцій: відшкодування збитків, оперативно-господарські санкції, штрафні санкції, адміністративно-господарські санкції. Господарсько-правова відповідальність у вигляді відшкодування збитків охоплюється цивільною відповідальністю, що ж стосується оперативно-господарських та штрафних санкцій, їх застосування за земельні правопорушення досить малоімовірне. Тому зупинимось більш детально на адміністративно-господарських санкціях.

Ст. 239 ГК України передбачає достатньо великий перелік адміністративно-господарських санкцій, що можуть бути застосовані за господарські правопорушення. З найбільшою імовірністю за земельні правопорушення можуть бути застосовані такі з них, як адміністративно-господарський штраф та обмеження або зупинення діяльності суб'єкта господарювання.

Визначення та загальна характеристика адміністративно-господарського штрафу вміщені у ст. 241 ГК України.

Склади правопорушень, що можуть мати характер земельних, за які застосовується адміністративно-господарський штраф, визначені, зокрема, ЗУ «Про забезпечення санітарно-епідемічного благополуччя населення» (ст.ст. 46, 47), "Про порядок погашення зобов'язань платників податків перед бюджетами та державними цільовими фондами" (ст. 17), Декретом КМ України «Про державний нагляд за додержанням стандартів, норм і правил та відповідальність за їх порушення» (ст. 8); ЗУ «Про відповідальність підприємств, їх об'єднань, установ та організацій за правопорушення у сфері містобудування», ЗУ «Про порядок погашення зобов'язань платників податків перед бюджетами та державними цільовими фондами». За певних умов всі передбачені цими нормами правопорушення можуть розглядатися як порушення земельного законодавства.

Засади застосування адміністративно-господарського штрафу визнача-

ються загальними положеннями ГК України про застосування господарсько-правової відповідальності (глава 24), а особливості застосування штрафів за окремі правопорушення визначаються законами, що встановлюють такі штрафи.

Господарсько-правову відповідальність, пов'язану із застосуванням адміністративно-господарських штрафів, іноді плутають із адміністративною відповідальністю. Слід зазначити, що така помилка має історичне підґрунтя: свого часу в СРСР адміністративні штрафи застосовувалися до суб'єктів господарювання (юридичних осіб), і лише Указом Президії Верховної Ради СРСР від 21.06.1961 «Про подальше обмеження застосування штрафів, що накладаються в адміністративному порядку» було скасовано застосування штрафів до юридичних осіб.

Загальні положення про обмеження або зупинення діяльності суб'єкта господарювання вміщені у ч.ч. 1 та 2 ст. 246 ГК України. Разом із тим, зазначені норми не є нормами прямої дії, вони можуть застосовуватися лише у сукупності із положеннями спеціального законодавства: п. "в" ст. 13, п. "з" ст. 17, п. "ж" ч. 1 ст. 20, ст. 37 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», п. "і" ст. 9 ЗКУ, постановою ВР України «Про затвердження Порядку обмеження, тимчасової заборони (зупинення) чи припинення діяльності підприємств, установ, організацій і об'єктів у разі порушення ними законодавства про охорону навколишнього природного середовища» від 29.10.1992). Від застосування таких санкцій слід відрізнити припинення небезпечної діяльності як спосіб захисту цивільних прав (див. ч. 2 ст. 293 ЦК України), що застосовується судом. В еколого-правовій доктрині застосування даного виду санкцій вважається проявом окремого виду юридичної відповідальності - еколого-правової відповідальності. Слід визнати, що доводи на користь такої позиції не втратили актуальності навіть після прийняття ГК України - адже не завжди обмеження, зупинення або тимчасова заборона діяльності застосовується до суб'єкта господарювання.

Земельно-правова відповідальність у правовій доктрині визначається,

зокрема, **як застосування державно-правових** санкцій, що безпосередньо передбачені земельним законодавством, до правопорушника, у результаті чого останній зазнає негативних наслідків земельно-правового характеру. Така відповідальність за своєю природою дуже близька до господарсько-правової (у вигляді застосування адміністративно-господарських санкцій) і у випадку вчинення земельного правопорушення суб'єктом господарювання припинення права на землю може вважатися іншою адміністративно-господарською санкцією, встановленою законом (ст.239 ГК України).

Характер (земельно-правовий) юридичної відповідальності обумовлюється тим, що саме земельним законодавством передбачені відповідні санкції. Виділення земельно-правової відповідальності як самостійного виду юридичної відповідальності у правовій доктрині залишається спірним питанням. Вирішення даного питання є складовою більш загальної дискусії щодо виділення галузевих видів юридичної відповідальності (сімейно-правової, конституційно-правової, фінансової, цивільно-процесуальної тощо).

До заходів земельно-правової відповідальності відносять також застосування так званої земельно-правової реституції - повернення земельної ділянки законному користувачу. У будь-якому випадку, земельно-правова реституція ґрунтується насамперед на положеннях цивільного законодавства і не може бути віднесено до суто земельно-правової відповідальності.

9.8. Відповідальність органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за порушення права власності на землю.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування без рішення суду не мають права втручатись у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою або встановлювати непередбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження. Вказані органи, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України" (ст.19 Конституції України). У разі порушення даного конституційного принципу особа, природно, має право на захист свого порушеного пра-

ва (див. коментар до ст. 152 ЗКУ), у т.ч. шляхом стягнення завданої шкоди (див. ч. 2 коментованої статті).

Забезпечення дії наведеної норми Конституції України та ч. 1 коментованої статті (що розвиває конституційні положення) здійснюється за допомогою норм кримінального та адміністративного законодавства. Зокрема, ст. 166-3 КУпАП встановлює відповідальність за дискримінацію підприємців органами влади і управління, ст. 364 КК України - кримінальну відповідальність за зловживання владою або службовим становищем, ст. 206 - за протидію законній господарській діяльності тощо.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування несуть відповідальність за шкоду, заподіяну їх неправомірним втручанням у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою. Відповідальність органів виконавчої влади та органи місцевого самоврядування за шкоду у вигляді відшкодування заподіяної їх діями шкоди передбачене ст. 152 ЗКУ.

Відповідно до ст. 56 Конституції України, кожен має право на відшкодування за рахунок держави чи органів місцевого самоврядування не лише матеріальної, а і моральної шкоди, завданої незаконними рішеннями, діями чи бездіяльністю органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових і службових осіб при здійсненні ними своїх повноважень.

Це безпосередньо пов'язане із ст.ст. 1173-1175 ЦК України, якими передбачена можливість відшкодування шкоди, заподіяної незаконними діями або актами органів виконавчої влади та місцевого самоврядування. Особливістю даних норм є те, що шкода відшкодовується незалежно від вини відповідних органів, їх посадових та службових осіб.

Право приватної власності є непорушним і усі суб'єкти права власності (в тому числі держава) рівні перед законом.

У разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт визнається не-

дійсним (п. "Г" ч. 3 ст. 152 ЗКУ).

Збитки, завдані власникам земельних ділянок внаслідок видання зазначених актів, підлягають відшкодуванню в повному обсязі органом, який видав акт. Щодо порядку відшкодування збитків як способу захисту прав на земельні ділянки див. п. "Г" ч. 3 ст. 152 ЗКУ. Маємо зазначити, що наявність коментованої норми не створює додаткової можливості для захисту земельних прав і є проявом дублювання нормативного матеріалу, адже норми земельного законодавства дозволяють вимагати відшкодування збитків на засадах рівності усіх суб'єктів земельних правовідносин від будь-якого суб'єкта, що порушив відповідне право. Додатково див. також коментар до ч. 2 ст. 154 ЗКУ.

9.9. Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам.

9.9.1. Підстави відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам

Власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок:

- а) вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісogосподарським виробництвом;
- б) тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;
- в) встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;
- г) погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;
- г) приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;

Слід пам'ятати, що збитки, заподіяні неправомірними діями, відшкодовуються на підставі загальних положень цивільного та господарського законодавства - див., зокрема, ст.ст. 1166-1194, 1209-1211 ЦК України, ст.ст. 224-229 ГК України.

Збитки ж, заподіяні правомірними діями, за загальним правилом (ч.4

ст.1166 ЦК України), відшкодовуються лише у випадках, передбачених законом. Наводимо деякі такі випадки.

Збитками відповідно до ст.22 ЦК України вважаються втрати, яких особа зазнала у зв'язку зі знищенням або пошкодженням речі, а також витрати, які особа зробила або мусить зробити для відновлення свого порушеного права (реальні збитки), доходи, які особа могла б реально одержати за звичайних обставин, якби її право не було порушене (упущена вигода).

Потрібно мати на увазі, що відповідно до ст. 69 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», якщо дії спричинили порушення норм законодавства про охорону навколишнього природного середовища, то така шкода підлягає компенсації, як правило, в повному обсязі без застосування норм зниження розміру стягнення.

Крім того, загальне правило цивільного законодавства про відшкодування шкоди у повному обсязі (ст.1166 ЦК України) в екологічному законодавстві заміщається правилом про відшкодування шкоди в розмірах, встановлених законодавством (ч.4 ст.68 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»). На реалізацію цієї норми Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України наказом №171 від 27.10.1997 затвердило Методику визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і застосуванням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства. Згодом КМ України ухвалив постанову «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу» від 25.07.2007 №963.

Щодо порядку та розмірів відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам див. також ст. 157 ЗКУ та коментар до неї.

9.9.2. Порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам

Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють ор-

гани виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами. Це положення відтворює загальне правило цивільного законодавства - шкода (збитки) підлягає відшкодуванню особою, яка її завдала (ч. 1 ст. 1166 ЦК України).

Деякі аспекти застосування цивільної відповідальності за земельні правопорушення розглядаються у Роз'ясненні Вищого арбітражного суду України №02-5/743 від 27.06.2001 «Про деякі питання практики вирішення спорів, пов'язаних із захистом права власності на землю і землекористування» (зокрема, п. 11), а також Постанові Пленуму ВС України 16.04.2004 №7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» (п. 12 та ін.).

Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України.

ПКМ від 19.04.1993 №284 «Про затвердження порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» передбачено визначення розміру збитків спеціальними комісіями. Встановлений постановою порядок стосується випадків правомірного заподіяння збитків, а також не перешкоджає безпосередньому зверненню зацікавлених осіб до суду.

Варто відзначити, що згадана вище постанова прийнята задовго до набуття чинності ЗКУ, а тому діє в частині, що не суперечить ЗКУ (п. 3 розділу IX «Прикінцеві положення» ЗКУ).

Розмір збитків, заподіяних внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу обчислюється за спеціальною методикою, затвердженою ПКМ «Про затвердження

Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу» від 25.07.2007 №963.

КМ України врегулював також порядок розрахунку розмірів відшкодування шкоди, завданої внаслідок забруднення земель хімічними речовинами, їх засмічення відходами. Порядок розрахунку розмірів таких збитків передбачено ПКМ «Про затвердження Методики визначення розмірів шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства» №171 від 27.10.97. Наведена методика застосовується під час встановлення розмірів шкоди від забруднення (засмічення) земель будь-якого цільового призначення, що сталося внаслідок несанкціонованих (непередбачених проектами, дозволами) скидів (викидів) речовин, сполук і матеріалів, внаслідок порушення норм екологічної безпеки у разі зберігання, транспортування та проведення вантажно-розвантажувальних робіт, використання пестицидів і агрохімікатів, токсичних речовин, виробничих і побутових відходів; самовільного розміщення промислових, побутових та інших відходів (п. 1.3.0.).

Крім того, ПКМ від 17.12.2008 № 1098 «Про визначення розміру збитків, завданих унаслідок не проведення робіт з рекультивації порушених земель» передбачено стягнення відповідних збитків у розмірі відсотків, нарахованих на кошторисну вартість робіт з рекультивації, виходячи із облікової ставки НБУ.

Список рекомендованої літератури

Нормативно-правові акти

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. - 1996. - № 30. - Ст. 141.
2. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2003. - № № 18, 19—20, 21-22. - Ст. 144.
3. Господарський процесуальний кодекс України від 6 листопада 1991 р. // Відомості Верховної Ради. - 1992. - № 6. - Ст. 56.
4. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2003. - № № 40-44. - Ст. 356.
5. Кодекс законів про працю України, затверджений Законом від 10 грудня 1971 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. - 1971. - Додаток до № 50. - Ст. 375.
6. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Урядовий кур'єр. 2001. — 15 листопада.
7. Кримінальний кодекс України від 5 квітня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2001. - № 25-26. - Ст. 31.
8. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 7 грудня 1984 р. // Відомості Верховної Ради Української РСР. - 1984. — Додаток до №51.-Ст. 1122.
9. Про відновлення платоспроможності боржника або визнання його банкрутом: Закон України від 30 червня 1999 р. // Голос України. - 1999, №159.-31 серпня.
10. Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі Закон України від 10 липня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. - 1996. - № 41. - Ст. 188.
11. Про державну підтримку сільського господарства України: Закон України від 24 червня 2004 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2004 № 49. - Ст. 527.
12. Про стимулювання розвитку сільського господарства на період 2001 -2004 років: Закон України від 18 січня 2001 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2001. - № 11. - Ст. 52.
13. Про пріоритетність соціального розвитку села та агропромислового комплексу в народному господарстві: Закон України від 17 жовтня 1990 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 32. — Ст. 453.
14. Про колективне сільськогосподарське підприємство: Закон України від 14 лютого 1992 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. — 1992. — № 20. - Ст. 272.
15. Про сільськогосподарську кооперацію: Закон України від 17 липня 1997

р. // Голос України. - 1997. - № 150. - 13 серпня.

16. Про фермерське господарство: Закон України від 19 червня 2003 р. // Голос України. — 2003. — 29 липня.

17. Про особисте селянське господарство: Закон України від 15 травня 2003 р. // Урядовий кур'єр. - 2003. - № 106. - 11 червня.

18. Про плату за землю: Закон України від 3 липня 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1992. — № 38. — Ст. 560.

19. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. // Відомості Верховної Ради України. - 1998. - № 46-47. - Ст. 280.

20. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2004. - № 15. - Ст. 229.

21. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 39. — Ст. 349.

22. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 червня 2003 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2003. - № 39. - Ст. 350.

23. Про захист конституційних прав громадян на землю: Закон України від 20 січня 2005 р. // Офіційний вісник України. - 2005. № 4.

24. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5 червня 2003 р. // Урядовий кур'єр. — 2003. — № 124. — 9 липня.

25. Про фіксований сільськогосподарський податок: Закон України від 17 грудня 1998 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1999. — № 5-6. - Ст. 39.

26. Про збір на розвиток виноградарства, садівництва і хмелярства: Закон України від 9 квітня 1999 р. // Офіційний вісник України. — 1999. — № 18.

27. Про зерно та ринок зерна в Україні: Закон України від 4 липня 2002 р. // Урядовий кур'єр. — 2002. — № 138. — 31 липня.

28. Про державне регулювання виробництва і реалізації цукру: Закон України від 17 червня 1999 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1999. - № 32. - Ст. 268.

29. Про насіння і садивний матеріал: Закон України від 26 грудня 2002 р. // Голос України. — 2003. — 28 січня.

30. Про основні засади державної аграрної політики на період до 2015 року: Закон України від 18 жовтня 2005 р. // Урядовий кур'єр. — 2005. — 16 листопада.

31. Про сільськогосподарську дорадчу діяльність: Закон України від 17 червня 2004 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2004. — № 38. — Ст. 470.
32. Про безпечність та якість харчових продуктів: Закон України від 6 вересня 2005 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2005. — № 50. — Ст. 533.
33. Про захист рослин: Закон України від 14 жовтня 1998 р. // Відомості Верховної Ради України. - 1998. - № № 50-51. - Ст. 310.
34. Про охорону прав на сорти рослин: Закон України від 21 квітня 1993 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1993. — № 21. — Ст. 218.
35. Про пестициди і агрохімікати: Закон України від 2 березня 1995 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1995. — № 14. — Ст. 91.
36. Про карантин рослин: Закон України від 30 червня 1993 р. // Відомості Верховної Ради України. — 1993. — № 34. — Ст. 352.
37. Про особливості приватизації майна в агропромисловому комплексі Закон України від 10 липня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України.-1996.-№41.-Ст. 188.
38. Про ідентифікацію та реєстрацію тварин: Закон України від 4 червня 2009 р. // Відомості Верховної Ради України. - 2009. - № 42. - Ст. 635
39. Про оптові ринки сільськогосподарської продукції: Закон України від 25 червня 2009 р. // Офіційний вісник України. — 2009. — № 5.- Ст. 2024.
40. Про державне регулювання імпорту сільськогосподарської продукції Закон України від 17 липня 1997 р.// Офіційний вісник України, 1997.-№41.-Ст. 1.
41. Про Єдиний митний тариф: Закон України від 5 лютого 1992 р. // Відомості Верховної Ради України. — 2008. — № 25. — Ст. 239.
42. Про вивіз (експорт) м'яса на живу худобу та шкіряну сировину: Закон України від 7 травня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. - 1996. -№ 2К. Ст. 134.
43. Про ставки вивізного (експортного) мита на насіння деяких видів олійних культур: Закон України від 10 вересня 1999 р. //Офіційний вісник України. 1999, № 39, - Ст. 389.
44. Про встановлення тарифної квоти на ввезення в Україну цукру-сирцю з тростини: Закон України від 30 листопада 2006 р.// Відомості Верховної Ради України, 2007. — № 4. — Ст. 39.
45. Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки; Указ Президента України від 3 грудня 1999 р. № 1529 // Офіційний вісник України. — 1999. — № 49. — Ст. 11.

46. Про заходи щодо забезпечення захисту майнових прав селян в процесі реформування аграрного сектора економіки: Указ Президента України від 29 січня 2001 р. № 62/2001 // Офіційний вісник України. — 2001. - № 5. - Ст. 38.
47. Про додаткові заходи щодо підвищення рівня захисту майнових прав сільського населення: Указ Президента України від 21 лютого 2002 р. № 170 // Офіційний вісник України. — 2002. — № 9.
48. Питання Міністерства аграрної політики України: Указ Президента України від 7 червня 2000 р. № 772/2000 // Офіційний вісник України. - 2000. - № 23. - Ст. 933.
49. Про додаткові заходи щодо соціального захисту селян-власників земельних ділянок та земельних часток (паїв): Указ Президента України від 2 лютого 2002 р. № 92/2002 // Офіційний вісник України. - 2002. - № 6. - Ст. 239.
50. Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай): Указ Президента України від 15 грудня 1998 р. № 1353/98 // Офіційний вісник України. — 1998. — № 50. — Ст. 24.
51. Про захист прав власників земельних часток (паїв): Указ Президента України від 21 квітня 1998 р. № 332/98 // Офіційний вісник України. - 1998. - № 16. - Ст. 590.
52. Про Основні засади розвитку соціальної сфери села: Указ Президента України від 20 грудня 2000 р. № 1356 // Урядовий кур'єр. — 2001. — 24 січня. - № 13.
53. Про першочергові заходи щодо підтримки розвитку соціальної сфери села: Указ Президента України від 15 липня 2002 р. № 640 // Урядовий кур'єр. - 2002. - 31 липня. - № 138.
54. Про схвалення Концепції Загальнодержавної програми соціального розвитку села на період до 2011 року: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 серпня 2004 р. № 573 // Офіційний вісник України. - 2004. - № 32. - Ст. 2172.
55. Про схвалення Концепції Комплексної програми підтримки розвитку українського села на 2006—2010 роки: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 21 грудня 2005 р. № 536 // Офіційний вісник України. - 2005. - № 52. - Ст. 3339.
56. Про затвердження Державної цільової програми розвитку українського села на період до 2015 року: Постанова Кабінету Міністрів України від 19 вересня 2007 р. № 1158 // Офіційний вісник України. — 2007. — № 73. - Ст. 2715.
57. Положення про порядок справляння та обліку фіксованого сільськогосподарського податку, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від

23 квітня 1999 р. № 658 // Офіційний вісник України. — 1999. - № 16. - Ст. 659.

58. Про затвердження Порядку використання коштів державного бюджету для надання підтримки новоствореним фермерським господарствам та фермерським господарствам з відокремленими садибами: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 серпня 2004 р. № 1102 // Офіційний вісник України. - 2004. - № 34. - Ст. 2269.

59. Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується: Постанова Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1908 // Офіційний вісник України. — 2003. №51.-Ст.2682.

60. Про затвердження типового договору оренди землі: Постанова Кабінету Міністрів України від 2 березня 2003 р. № 220 // Урядовий кур'єр. — 2004., - № 50. - 17 березня.

61. Про врегулювання питань щодо забезпечення захисту майнових прав селян у процесі реформування аграрного сектору економіки: Постанова Кабінету Міністрів України від 28 лютого 2001 р. № 177 // Урядовий кур'єр. — 2001. — № 46. — 15 березня.

62. Про затвердження порядку визначення розрахункового місячного доходу на одного члена особистого селянського господарства: Постанова Кабінету Міністрів України від 26 грудня 2003 р. № 2031 // Офіційний вісник України. — 2003. — № 52.

63. Порядок і правила проведення обов'язкового страхування врожаю сільськогосподарських культур і багаторічних насаджень державними сільськогосподарськими підприємствами, врожаю зернових культур і цукрових буряків сільськогосподарськими підприємствами всіх форм власності, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 11 липня 2002 р. № 1000 // Офіційний вісник України. - 2002. - № 29. -Ст. 1379.

64. Порядок і правила проведення обов'язкового страхування тварин на випадок загибелі, знищення, вимушеного забою, від хвороб, стихійних лих та нещасних випадків, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 23 квітня 2003 р. № 590 // Офіційний вісник України. - 2003. - № 17. - Ст. 780.

65. Положення про Аграрний фонд, затверджене постановою Кабінету Міністрів України від 6 липня 2005 р. № 543 // Урядовий кур'єр. — 2005. - 13 липня.

66. Про затвердження Положення про порядок проведення професійного відбору з питань створення фермерських господарств: Наказ Мінагрополітики, Мін-

праці та соціальної політики України від 17 грудня 2003 р. №452/335, зареєстрований в Міністерстві юстиції України 28 січня 2004 р. за №118/8717 // Офіційний вісник України, 2004.

Навчальні посібники та підручники

67. Аграрне законодавство України: проблеми ефективності/ за ред. В. І. Семчика. — К.: Наукова думка, 1998. — 240 с.
68. Аграрне право України : підруч. / за ред. В. З. Янчука. — 2-ге вид., перероб. та допов. — К.: Юрінком Інтер, 2000. — 720 с.
69. Аграрне право: навч. посіб. / за ред. В. П. Жушмана. — Х.: Нац. юрид. академія України, 1997. — 230 с.
70. Аграрне право України : підруч. для студ. юрид. спеціальностей вищих закладів освіти / за ред. В. М. Гайворонського та В. П. Жушмана. — Х.: Право, 2003. - 240 с.
71. Аграрне право України: підруч. / за ред. О. О. Погрібного. — К.: Істина, 2006. - 448 с.
72. Жушман В. П. Аграрне право та законодавство України : навч.-практ. посіб. / В. П. Жушман. - Х.: Одиссей, 2003. - 447 с.
73. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : наук.-навч. посіб. / за ред. Н. І. Титової. — Л.: ПАЮ, 2005. — 368 с.
74. Правові основи майнових і земельних відносин: навч. посіб./ за ред. В. М. Єрмоленка. - К.: Магістр—XXI сторіччя, 2006. - 384 с.
75. Порадник керівникові сільськогосподарського підприємства / за ред. А. П. Гетьмана, В. З. Янчука. — К.: Юрінком Інтер, 2005. — 624 с.
76. Аграрне право України: підручник/ В.М.Ермоленко, О.В. Гафурова, В.Гребенюк та інш.; за заг.ред. В.М.Ермоленка.- К.:Юрінком Інтер, 2010.-608 с.
77. Білошкурська З. П. Договірні відносини в АПК: Моно-графія – Умань: 2012 – 424 с., 24,5 у.д.а.

Навчально-наукова література

1. Агропромисловий комплекс: правові питання / за ред. Ю. С. Шемшученка. - К.: Урожай, 1992. - 190 с.
2. Гафурова О. В. Сільськогосподарські виробничі кооперативи: права та обов'язки членів : монографія / О. В. Гафурова. — К.: МАУП, 2006. — 200 с.
3. Гуревський В. К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення. — О.: АстроПринт, 2000. — 138 с.

4. Єрмоленко В. М. Майнові правовідносини приватних сільськогосподарських підприємств: теорія, законодавство, практика: монографія / В. М. Єрмоленко. — К.: Магістр—XXI сторіччя, 2005. — 304 с.
5. Єрмоленко В. М. Теоретичні проблеми аграрних майнових правовідносин : монографія / В. М. Єрмоленко. — К.: Магістр—XXI сторіччя, 2008. - 188 с.
6. Інвестиційна діяльність у сільському господарстві: правові питання: монографія / за ред. В. І. Семчика. — К.: Юридична думка, 2008. — 252 с.
7. Земельний кодекс України: наук.-практ. ком. / за заг. ред. В. І. Семчика. - К.: Ін Юре, 2007. - 896 с.
8. Муді Р. Експортно-імпортні операції з країнами ЄС: сільськогосподарська продукція посіб. з правових питань / Р. Муді, О. Поліводський. — К.: Європейська Комісія, 2005. — 106 с.
9. Науково-практичний коментар до Закону України «Про особисте селянське господарство» / за ред. В. В. Носіка. — К.: Кондор, 2004. — 252 с.
10. Науково-практичний коментар до Закону України «Про державну підтримку сільського господарства України» / за заг. ред. А. М. Статівки // Бюлетень законодавства і юридичної практики України. — 2005. — № 10. - 350 с.
11. Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: тези доп. і наук, повідомлень на наук.-практ. конф. — К.: АПНУ; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАНУ, 2004. — 130 с.
12. Організаційно-правові питання аграрної реформи в Україні/ за ред. В. І. Семчика. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. - 2003. - 280 с.
13. Перспекти аграрного права ви міжнародної інтеграції агропромислового комплексу України «МІА України 2005» : матер. міжнар. наук.-теорет. конф. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2005. — 120 с.
14. Піддубний О. Ю. Державні сільськогосподарські інспекції в Україні: стан та можливості удосконалення правового регулювання : монографія / О. Ю. Піддубний. - К.: Ірідіум, 2009. - 128 с.
15. Правові проблеми залучення інвестицій у сільське господарство та соціальну сферу села: матер. міжнар. наук.-практ. конф. — К.: Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2007.- 156 с.
16. Проблеми вдосконалення земельного та аграрного законодавства України в умовах ринкової економіки: матер. державної наук. конф.- Біла Церква: БДАУ, 2004, 125 с.

17. Стативка А. Н. Договоры в агропромышленном комплексе Украины в условиях рынка: монография/ А. Н. Стативка. — Х.: Право, 1997. — 237 с.
18. Стативка А.Н. Новые виды договорных отношений с участием аграрных товаропроизводителей: монография / А. Н. Стативка. — Х.: Право, 1999. - 124 с.
19. Статівка А.М. Організаційно-правові питання соціального розвитку села в Україні: монографія / А. М. Статівка. Х: Право, 2007. - 208 с
- Титова Н. Фермерство в Україні: основні правові засади. Питання та відповіді / Н. І. Титова. — Л.: Атлас, 1998. — 181 с.
20. Уркевич В. Ю. Проблеми теорії аграрних правовідносин: монографія В. Ю. Уркевич. — Х.: Харків юридичний, 2007. — 496 с.
21. Уркевич В. Ю. Становлення сільськогосподарських кооперативів в умовах ринкової економіки України: деякі правові аспекти: монографія В. Ю. Уркевич. - Х.: Одіссей, 2004. - 120 с.
22. Федорович В. І. Правові основи створення та діяльності сільськогосподарських кооперативів в Україні: монографія / В. І. Федорович. — Л.: Атлас, 1998. - 142 с.