

МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
ДНІПРОПЕТРОВСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ВНУТРІШНІХ СПРАВ

ЮРИДИЧНИЙ ФАКУЛЬТЕТ

Кафедра цивільно-правових дисциплін

ЗАТВЕРДЖУЮ

Т.в.о проректора
Дніпропетровського
державного університету
внутрішніх справ

О.В. Ведмідський

____.____.____ 2016 р.

ТЕКСТИ ЛЕКЦІЙ

з навчальної дисципліни
ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВИЙ ПРОЦЕС

спеціальність 7.04030101 "Правознавство"
для здобувачів вищої освіти 5 курсу юридичного факультету,
що навчаються на другому рівні вищої освіти

Дніпро – 2016

Тексти лекцій з навчальної дисципліни «Земельно-правовий процес» для здобувачів вищої освіти 5 курсу спеціальності 7.04030101 «Правознавство» / Дніпро: Дніпропетровський державний університет внутрішніх справ, 2016. - 134 с.

Лекції підготував кандидат юридичних наук, доцент Чабаненко М.М.

РОЗРОБНИК:

Андрєєва Д.Є. , к.ю.н., доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
Дніпропетровського державного університету внутрішніх справ

Розглянуто на засіданні кафедри цивільно-правових дисциплін
протокол від __.__.20__, №__

Рекомендовано Науково-методичною радою університету
протокол від __.__.20__, №__

Т.в.о. завідувача
кафедри цивільно-правових дисциплін

Т.М.Лежнєва

« ____ » _____ 20__ р.

**ТЕМА №1 ПОНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВОГО ПРОЦЕСУ. ПРАВОВА
ПРИРОДА ЗЕМЕЛЬНО-ПРОЦЕСУАЛЬНИХ ВІДНОСИН
(2 години)**

ПЛАН ЛЕКЦІЇ:

1. Концепція загального юридичного процесу.
2. Земельно-правовий процес як різновид правозастосовчої діяльності, складова земельного права та навчальна дисципліна.
3. Види земельного процесу.
4. Поняття земельно-процесуальних відносин та їх ознаки.
5. Класифікація земельно-процесуальних відносин.
6. Загальна структура земельно-процесуальних відносин. Визначення та загальна характеристика структури земельно-процесуальних відносин за об'єктом, суб'єктом, змістом.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України від 28.06.1996 р. // Відом. Верхов. Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141;
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. (із змінами та доповненнями) за № 2768-III // Офіц. вісн. України. – 2001. – № 46.– Ст. 2038.
3. Цивільний кодекс України від 16.01.03 // Відомості Верховної Ради України, 2003, NN 40-44, ст.356
4. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. навч. закл./В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. – К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. – 600с.
5. Земельне право України: Підручник / За ред.. Погрібного О.О., Каракаша І.І. – К.: Істина, 2003. – 448с.
6. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Навч. посіб. - К.: Алерта, 2012. - 392 с.
7. Возняк Р.П., Ступень М.Г., Падляк І.М. Земельно-правовий процес: Навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: «Новий Світ – 2000». – 2007. – 224с.
8. Ковальський, Д.В. Земельно-процесуальні правовідносини : монографія / Д.В.Ковальський. — К. : Юрінком Інтер, 2009. — 176 с.
9. Ковальський Д. Поняття об'єкта земельно-процесуальних правовідносин // Юридична Україна. - 2004. - № 10. - С. 50-53.

МЕТА ЛЕКЦІЇ:

Мета цієї лекції полягає у вивченні основних, засадничих теоретичних положень про земельно-правовий процес, його види та співвідношення з іншими видами процесу, визначення поняття земельно-процесуальних відносин та їх ознак; дослідження класифікації земельно-процесуальних відносин за різними критеріями; визначення та характеристику структури земельно-процесуальних відносин за об'єктом, суб'єктом, змістом.

ВСТУП

Цією лекцією з теми «Поняття земельно-правового процесу. Правова природа земельно-процесуальних відносин» ми розпочинаємо вивчення навчальної дисципліни «Земельно-правовий процес». Змістом цієї лекції є загальнотеоретичні положення галузі земельно-процесуального права. Ця тема є вступною у навчальному курсі і передбачає вивчення всіх подальших тем навчальної дисципліни. Оволодіння студентами цією темою дозволить успішно засвоїти подальший навчальний матеріал та сформуванню уявлення про земельний процес як різновид правозастосовчої діяльності, інститут земельного права та навчальну дисципліну.

Лекція з теми «Поняття земельно-правового процесу. Правова природа земельно-процесуальних відносин» тісно пов'язана із усіма наступними лекціями курсу, має базове теоретичне та методологічне значення для їх опанування студентами.

І ПИТАННЯ

КОНЦЕПЦІЯ ЗАГАЛЬНОГО ЮРИДИЧНОГО ПРОЦЕСУ

Юридичний процес як комплексна система має ряд специфічних ознак, характерних для всіх правових форм діяльності органів держави. Насамперед, цей розгляд, розгляд визначеної юридичної справи, здійснюваний на основі закону.

Юридичний процес як правова форма діяльності уповноважених органів і посадових осіб, характеризується визначеністю компетенції, функцій і повноважень цих суб'єктів. Одні (органи держави і посадові особи) виконують організаційну функцію, на них покладається відповідальність за результат процесу, інші (позивачі, потерпілі, відповідачі, правопорушники й ін.), мають ряд прав і гарантій і можуть розраховувати на охорону їхньої особистості і законних інтересів. Теорія і практика юридичного процесу є результатом об'єктивних процесів інтеграції диференціації знання, що відбуває як усередині юриспруденції, так і на стиках її із суміжним знанням.

Юридичний процес - це комплексна система органічно взаємозалежних правових форм діяльності уповноважених органів держави, посадових осіб, а також зацікавлених у дозволі різних юридичних справ інших суб'єктів права.

Основні ознаки юридичного процесу як комплексної системи:

- юридичний процес – це розгляд (розгляд визначеної юридичної справи);
- юридичний процес, як діяльність по здійсненню операції з нормами права;
- юридичний процес як правова форма діяльності уповноважених на те органів держави і посадових осіб;
- юридичний процес як діяльність, результати якої, обов'язково оформляються у відповідних документах.

У дійсності ж основ для класифікації різновидів юридичного процесу більше, наприклад, в узагальнених комплексах по функціональній ознаці, коли виділяються чотири основні комплексні різновиди процесів: установчий, правотворчий, правозастосовчий, контрольний. Вони розрізняються перш за все за своїм змістом і функціям, характеру спонукальних чи обставин загальних юридичних фактів, специфічності безпосереднього юридичного наслідку.

Висновок. Юридичний процес як правова форма діяльності уповноважених органів і посадових осіб, характеризується визначеністю компетенції, функцій і повноважень цих суб'єктів. Одні (органи держави і посадові особи) виконують організаційну функцію, на них покладається відповідальність за результат процесу, інші (позивачі, потерпілі, відповідачі, правопорушники й ін.), мають ряд прав і гарантій і можуть розраховувати на охорону їхньої особистості і законних інтересів. Теорія і практика юридичного процесу є результатом об'єктивних процесів інтеграції диференціації знання, що відбуває як усередині юриспруденції, так і на стиках її із суміжним знанням.

II ПИТАННЯ

ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВИЙ ПРОЦЕС ЯК РІЗНОВИД ПРАВОЗАСТОСОВЧОЇ ДІЯЛЬНОСТІ, СКЛАДОВА ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА ТА НАВЧАЛЬНА ДИСЦИПЛІНА

У Земельному кодексі України немає чіткого визначення стадій земельно-правового процесу. На підставі положень статей 118, 123 і 184 можна виділити стадії проведення робіт у певній послідовності. Причому їх порядок не може бути змінений, хоча деякі стадії можуть випадати. Це ініціювання проведення землевпорядних дій; підготовчі роботи; розроблення прогнозів, техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель, схем, проектів землеустрою; державна землевпорядна експертиза; розгляд і затвердження проектної документації; прийняття рішення про здійснення землевпорядних дій; перенесення проектів у натуру (на місцевість); оформлення і видача землевпорядних матеріалів та документів; авторський нагляд за здійсненням проектів землеустрою.

Наявність у земельному праві окремих специфічних процесуальних норм та визначає потребу виділення земельно-правового процесу як підгалузі земельного права, а також наводить на думку, що найдоцільнішим виходом із складної ситуації, що виникла із процедурою вирішення земельних правовідносин, є створення законодавчого акта, який би об'єднав та створив практично обґрунтовану процедуру вирішення таких питань.

Процесом (від латів. *processus* — просування) є сукупність послідовних дій, направлених на досягнення певної мети. Для формулювання загального поняття правового процесу необхідно з'ясувати, яке місце займає він в діяльності державних виконавчих органів, а також органів місцевої самоврядування, і яку сферу охоплює: які органи його здійснюють, чи представляє він лише порядок діяльності відповідних юрисдикційних органів по вирішенню суперечок і примусовому здійсненню права або ж він охоплює ширше поняття, включаючи і позитивні моменти здійснення прав і обов'язків суб'єктів певних суспільних відносин. Земельний Процес як правове явище охоплює правозастосовчу діяльність державних органів виконавчої влади всіх рівнів і органів місцевої самоврядування, що полягає у вирішенні конкретних завдань земельно-правового регулювання, і супроводжується певною процесуальною формою. Сфера земельно-процесуального правового регулювання багатогранна і включає практично всі сторони земельно-правового регулювання. Завданням земельного законодавства є регулювання земельних відносин в цілях забезпечення раціонального використання і охорони земель, створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі. Воно створює умови для відтворення, підвищення родючості ґрунтів, збереження і поліпшення довкілля, захисту прав на землю всіх суб'єктів земельних відносин. У кожній галузі права прийнято розрізняти норми матеріального і процесуального права. Кожній значній частині матеріальної земельно-правової норми відповідають процесуальні земельно-

правові норми. Процесуальна норма є встановленим або санкціонованим державою загальнообов'язковим правилом поведінки державних органів, а також громадянами за участю їх в процедурі, що має на меті досягнення визначеного правового результату, або застосуванні норм матеріального права. Іншими словами, процесуальна норма сприяє реалізації норм матеріального права. У багатьох випадках для ефективнішого вирішення питань (з врахуванням суспільних і особистих інтересів), що виникають на практиці, процесуальна норма об'єктивно необхідна — вона сприяє дотриманню законності при здійсненні органами і особами своїх прав і обов'язків. Процесуальні норми сприяють досягненню того результату, який необхідний для нормальної реалізації матеріальної норми. Основна ж функція матеріальної норми — пряма регламентація поведінки громадян, їх колективів, органів держави. В той же час ці норми (процесуальні і матеріальні) мають загальну мету — забезпечення правопорядку в суспільстві.

Слід зазначити, що процесуальна норма, на відміну від матеріальної, самостійного значення не має. Проте саме існування матеріальних норм ще не забезпечує здійснення громадянами і організаціями належних їм прав. Повинна існувати норма, в якій вказувалися б обставини реалізації цих прав і обов'язків. Лише за такої умови можна уникнути правопорушення.

Встановлений порядок порушення справи про надання земельної ділянки, визначені органи і терміни розгляду заяви, порядок підготовки документації про вилучення і надання ділянки, форма і зміст прийнятого рішення, права і обов'язки сторін при розгляді питання і ін.

Висновок.

Наявність у земельному праві окремих специфічних процесуальних норм та визначає потребу виділення земельно-правового процесу як підгалузі земельного права, а також наводить на думку, що найдоцільнішим виходом із складної ситуації, що виникла із процедурою вирішення земельних правовідносин, є створення законодавчого акта, який би об'єднав та створив практично обґрунтовану процедуру вирішення таких питань.

ІІІ ПИТАННЯ

ВИДИ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРОЦЕСУ

Співвідношення матеріальних і процесуальних норм в земельному праві виражається в наступному: 1) процесуальні норми є похідними від матеріальних; 2) матеріальні і процесуальні норми мають один і той же (кінець кінцем) об'єкт регулювання — стосунки з приводу землі, хоча і є відмінності; 3) земельно-процесуальні стосунки відрізняються від матеріальних тим, що перші пов'язані безпосередньо з порядком організації діяльності органів по застосуванню матеріальних норм земельного права. Стосунки матеріального права виникають з приводу самого об'єкту земельних відносин. Кожній матеріальній земельно-правовій нормі відповідає процесуальна земельно-правова і інша норма. Наприклад, надання земельної ділянки (реалізація права на нього, передбаченого матеріальною земельно-правовою нормою) здійснюється за певною процедурою: подача заявки, розгляд заявки, ухвалення рішення, реалізація рішення на практиці, оскарження рішення зацікавленими особами і тому подібне.

Земельно-процесуальні норми є необхідною умовою дії на практиці матеріальних земельно-правових норм і оскільки останні в правовій науці знайшли певну класифікацію на регулятивні і охоронні, такій же класифікації слід піддати і процесуальні норми. До регулятивних земельно-процесуальних норм, а значить і до регулятивного вигляду земельного процесу, слід віднести ті, які регулюють застосування матеріальних земельно-правових норм з диспозиціями, що не мають охоронного характеру. Наприклад, переведення земель з одного вигляду в інше; стимулювання землекористувачів до підвищення родючості ґрунтів і меліорації використовуваних земельних угідь; організація і проведення землевпоряджувальних дій і тому подібне. До охоронних земельно-процесуальних норм доцільно віднести такі, які регулюють застосування матеріальних земельно-правових норм, що містять санкції за порушення або інші заходи, направлені на припинення порушень і відновлення порушених земельних відносин. Так, до даної групи відносяться: відшкодування збитків, заподіяних порушенням земельного законодавства; відміна незаконних рішень по земельних питаннях; вилучення самовільно зайнятих земельних ділянок і ін.

Регулятивним земельно-процесуальним нормам можна дати наступну класифікацію:

- 1) земельно-процесуальні норми, що регулюють порядок ведення земельного обліку, земельного кадастру;
- 2) земельно-процесуальні норми, що регулюють порядок планування і використання земель;
- 3) земельно-процесуальні норми, що регулюють стосунки по наданню і вилученню земель (розподілу і перерозподілу земельних ділянок);
- 4) земельно-процесуальні норми, що регулюють правове забезпечення належного використання земель, виражаються у застосуванні встановлених

агротехнічних, еколого-правових і інших норм при господарській експлуатації земельних ділянок;

5) земельно-процесуальні норми, що регулюють порядок здійснення державного контролю за використанням земель;

6) земельно-процесуальні норми, що регулюють охоронну державну функцію відносно використання і охорони земель.

Висновок. Таким чином, земельно-процесуальні норми є необхідною умовою дії на практиці матеріальних земельно-правових норм і оскільки останні в правовій науці знайшли певну класифікацію на регулятивні і охоронні, такій же класифікації слід піддати і процесуальні норми. До регулятивних земельно-процесуальних норм, а значить і до регулятивного вигляду земельного процесу, слід віднести ті, які регулюють застосування матеріальних земельно-правових норм з диспозиціями, що не мають охоронного характеру. Наприклад, переведення земель з одного вигляду в інше; стимулювання землекористувачів до підвищення родючості ґрунтів і меліорації використовуваних земельних угідь; організація і проведення землевпоряджувальних дій і тому подібне.

IV ПИТАННЯ

ПОНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНО-ПРОЦЕСУАЛЬНИХ ВІДНОСИН ТА ЇХ ОЗНАКИ

Земельно-процесуальні правовідносини – це врегульовані земельно-процесуальними нормами суспільні відносини, що складаються між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, фізичними і юридичними особами та іншими суб'єктами земельно-процесуальної діяльності, пов'язаної з реалізацією належних їм функцій, повноважень, прав і юридичних обов'язків у сфері застосування земельно-правових матеріальних норм;

Земельно-процесуальні правовідносини характеризуються тим, що: можуть існувати тільки як врегульовані нормами права суспільні відносини; забезпечують реалізацію земельних матеріальних правовідносин; виникають, змінюються та припиняються у сфері державного управління земельним фондом; побудовані на засадах субординації; носять публічний характер; взаємопов'язані із земельно-процесуальною діяльністю; мають такий правовий склад, що виражається в наявності кількох суб'єктів; мають “подвійну” юридичну природу;

Правове регулювання земельно-процесуальних правовідносин відбувається за такими процесуальними стадіями: встановлення та аналіз фактичних обставин індивідуально-конкретної земельно-правової справи, що потребує вирішення; визначення юридичної основи індивідуально-конкретної земельно-правової справи; прийняття рішення та документальне оформлення у індивідуально-конкретній земельно-правовій справі; оскарження або опротестування рішення у індивідуально-конкретній земельно-правовій справі, що носить факультативний характер; виконання прийнятого рішення;

Земельно-процесуальні правовідносини варто підрозділяти за наступними критеріями: функціональна спрямованість земельно-процесуальних норм (регулятивні, охоронні); рівень індивідуалізації суб'єктів земельно-процесуальних правовідносин (відносні, абсолютні); правовий характер діяльності суб'єктів земельно-процесуальних правовідносин (публічно-правові, приватно правові); кількість суб'єктів земельно-процесуальних правовідносин (прості, складні); розподіл функцій, повноважень, прав і обов'язків між суб'єктами земельно-процесуальних правовідносин (одно-, двосторонні); характер дій зобов'язаного суб'єкта земельно-процесуальних правовідносин (активні, пасивні); волевиявлення суб'єктів земельно-процесуальних правовідносин (договірні, управлінські);

Суб'єктами земельно-процесуальних правовідносин є громадяни, юридичні особи, у тому числі іноземні, держава, органи державної влади та місцевого самоврядування, іноземні держави та міжнародні організації, які здійснюють права на землю, а також забезпечують регулювання земельних правовідносин;

Суб'єкти земельно-процесуальних правовідносин поділяються на дві групи: громадяни, юридичні особи та держава, які безпосередньо зацікавлені у вирішенні земельно-правової справи; органи державної влади та місцевого самоврядування, які забезпечують державно-правове регулювання у сфері земельних відносин;

Основним об'єктом земельно-процесуальних правовідносин виступає послідовно здійснювана земельно-процесуальна діяльність органів державної влади, органів місцевого самоврядування, фізичних і юридичних осіб та інших суб'єктів земельно-процесуальних правовідносин, що спрямована на реалізацію їх функцій, повноважень, прав і юридичних обов'язків щодо конкретної земельної ділянки, яка розглядається як додатковий елемент у структурі об'єкта цих правовідносин;

Зміст земельно-процесуальних правовідносин складають передбачені законом функції, повноваження, права і юридичні обов'язки відповідних суб'єктів земельно-процесуальних правовідносин у сфері здійснення прав на землю і регулювання земельних відносин;

В змісті земельно-процесуальних правовідносин варто розрізняти основні, допоміжні та додаткові функції, повноваження, права і юридичні обов'язки;

За різними ознаками юридичні факти земельно-процесуальних правовідносин можливо поділити на певні видові групи: за юридичними наслідками (правоутворюючі, правозмінюючі, правоприпиняючі); за складом (прості, складні); за тривалістю в часі (одноактні, триваючі); залежно від волі суб'єктів земельно-процесуальних правовідносин (події, земельно-процесуальні дії).

Земельно-процесуальна норма – це встановлене або санкціоноване державою загальнообов'язкове правило поведінки, що визначає порядок діяльності уповноважених суб'єктів земельно-процесуальних правовідносин із застосування матеріальних норм земельного права;

Земельно-процесуальна правосуб'єктність – це така властивість суб'єктів земельно-процесуальних правовідносин, що дозволяє їм бути носіями функцій, повноважень, прав і юридичних обов'язків та надає можливість вступати в земельно-процесуальні правовідносини;

Земельно-процесуальна діяльність є діяльністю спеціально уповноважених на те державних органів управління земельним фондом та інших суб'єктів земельного права, урегульована процесуальними нормами земельного права;

Земельно-процесуальне провадження – особливий вид земельно-процесуальної діяльності з вирішення певних, якісно однорідних земельно-правових справ на підставі земельно-процесуальних норм;

На підставі аналізу земельно-процесуальних правовідносин, що виникають, змінюються та припиняються у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки та позасудового вирішення земельних спорів обґрунтовані та сформульовані пропозиції щодо внесення змін до деяких законодавчих та інших нормативно-правових актів (зокрема, до ряду статей

Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р., Закону України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень” від 1 липня 2004 р.) стосовно процесуальної регламентації юридичної діяльності суб'єктів земельного права.

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

Поняття земельних правовідносин охоплює широке коло питань економічного (виробничого) і правового характеру. В основі земельних відносин лежить категорія власності на землю. Тому зміну і розвиток земельних правовідносин пов'язують зі зміною і розвитком форм власності на землю. Земельні відносини як складова виробничих відносин можуть бути як стимулюючим, так і стримуючим фактором у розвитку продуктивних сил. Характерною ознакою трансформації земельних правовідносин на сучасному етапі є приватизація землі, розвиток багатоукладної економіки на основі поєднання переваг колективної форми організації праці і приватної власності, особистого інтересу в підвищенні продуктивності праці на основі раціонального використання землі. Приватизація земель сільськогосподарського призначення здійснюється через визначення частки кожного члена колективу у спільній власності на землю, передану у колективну власність сільськогосподарських підприємств. Земельні відносини регулюються спеціальним земельним законодавством, яким визначаються правовідносини щодо землі як об'єкта земельних відносин, що виникають у процесі сільськогосподарського виробництва між суб'єктами земельних правовідносин.

V ПИТАННЯ

КЛАСИФІКАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНО-ПРОЦЕСУАЛЬНИХ ВІДНОСИН

За функціональною спрямованістю норм земельного права, на основі яких виникають земельно-процесуальні правовідносини, останні поділяються на: 1) регулятивні; 2) охоронні.

За рівнем індивідуалізації суб'єктів земельно-процесуальних правовідносин, останні поділяються на: 1) відносини, в яких точно визначені процесуальні права й обов'язки всіх учасників – як уповноважених, так і зобов'язаних; 2) абсолютні, у яких визначена лише одна уповноважена сторона, що є носієм певного суб'єктивного права, а всі інші суб'єкти визнаються зобов'язаними не заважати здійсненню уповноваженою стороною своїх прав.

За правовим характером в установчій, правотворчій та правозастосовчій сферах діяльності суб'єктів земельно-процесуальних правовідносин такі правовідносини поділяються на: 1) публічно-правові; 2) приватноправові.

За кількістю суб'єктів земельно-процесуальні правовідносини бувають: 1) простими, учасниками яких є лише два суб'єкти (сторони); 2) складні, учасниками яких є три і більше суб'єктів (сторін).

За розподілом функцій, повноважень, прав і обов'язків між суб'єктами земельно-процесуальних правовідносин, останні поділяються на: 1) односторонні, у яких кожна сторона відносно іншої має або лише функції, повноваження, права, або лише обов'язки; 2) двосторонні, у яких кожна зі сторін має як функції, повноваження, права, так і обов'язки.

За характером дій зобов'язаного суб'єкта земельно-процесуальних правовідносин останні поділяються на: 1) активні, у яких зобов'язаний суб'єкт мусить вчинити певні дії; 2) пасивні, у яких зобов'язаний суб'єкт повинен утриматись від вчинення певних дій.

Нарешті, за волевиявленням суб'єктів земельно-процесуальні правовідносини поділяються на: 1) договірні, для виникнення яких необхідне волевиявлення (згода) як уповноваженої, так і зобов'язаної сторони; 2) управлінські, для виникнення яких досить волевиявлення лише уповноваженої сторони.

Висновки:

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. Держава, як і всі інші власники землі, повинна намагатися будувати свої відносини з користувачами її землею на взаємовигідній основі.

VI ПИТАННЯ

ЗАГАЛЬНА СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬНО-ПРОЦЕСУАЛЬНИХ ВІДНОСИН. ВИЗНАЧЕННЯ ТА ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА СТРУКТУРИ ЗЕМЕЛЬНО-ПРОЦЕСУАЛЬНИХ ВІДНОСИН ЗА ОБ'ЄКТОМ, СУБ'ЄКТОМ, ЗМІСТОМ.

Підставами виникнення, зміни та припинення земельних відносин є юридичні факти — юридично значимі обставини, які поділяються відповідно на правостановлюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі. До таких обставин можна віднести: договори та інші угоди, передбачені законом, а також не передбачені законом але такі, що не суперечать йому; акти державних органів та органів місцевого самоврядування, які передбачені законом як підстави виникнення земельних прав та обов'язків; судові рішення, які встановлюють земельні права та обов'язки; набуття земельних прав та обов'язків на підставах, які дозволені законом; заподіяння шкоди; інші дії фізичних та юридичних осіб; події, з якими закон або інший правовий акт пов'язує виникнення, зміну і припинення земельних відносин.

Особливістю земельних правовідносин є те, що для виникнення багатьох з них необхідна сукупність юридичних фактів — юридичний склад. Наприклад, для того щоб набути право власності або користування земельною ділянкою на підставі набувальної давності згідно зі ст. 119 ЗК України, необхідна наявність низки юридичних фактів. Одним з найпоширеніших правостановлюючих юридичних фактів є приватизація земель.

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

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

Охоронні земельні правовідносини припиняються після здійснення учасником (учасниками) цих відносин дій, які усувають правопорушення.

Якщо порушника земельного законодавства притягнуто до юридичної відповідальності, то акт застосування стягнення (покарання) означає припинення охоронних земельних правовідносин.

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

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

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

На зміст земельних правовідносин впливають такі обставини:

- 1) основне цільове призначення земельної ділянки та її правовий статус;
- 2) правовий статус суб'єктів земельних правовідносин.

За характером виникнення юридичні факти поділяються на дії та події. Дії являють собою такі юридичні факти, в яких виявляється поведінка людей або їх колективів. Дії (бездіяльність) можуть бути правомірними, тобто такими що відповідають вимогам законодавства, і неправомірними, тобто такими, що суперечать закону. Основні види правомірних дій — землекористування та охорона земель.

Висновки.

Підставами виникнення, зміни та припинення земельних відносин є юридичні факти — юридично значимі обставини, які поділяються відповідно на правостановлюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі.

ВИСНОВКИ З ТЕМИ

Отже, ми завершили розгляд загальних положень теорії земельно-правового процесу, надали характеристику останньої як галузі права.

Юридичний процес як правова форма діяльності уповноважених органів і посадових осіб, характеризується визначеністю компетенції, функцій і повноважень цих суб'єктів. Одні (органи держави і посадові особи) виконують організаційну функцію, на них покладається відповідальність за результат процесу, інші (позивачі, потерпілі, відповідачі, правопорушники й ін.), мають ряд прав і гарантій і можуть розраховувати на охорону їхньої особистості і законних інтересів. Теорія і практика юридичного процесу є результатом об'єктивних процесів інтеграції диференціації знання, що відбуває як усередині юриспруденції, так і на стиках її із суміжним знанням. Наявність у земельному праві окремих специфічних процесуальних норм та визначає потребу виділення земельно-правового процесу як підгалузі земельного права, а також наводить на думку, що найдоцільнішим виходом із складної ситуації, що виникла із процедурою вирішення земельних правовідносин, є створення законодавчого акта, який би об'єднав та створив практично обґрунтовану процедуру вирішення таких питань.

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

МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ЩОДО ПІДГОТОВКИ ДАНОЇ ТЕМИ

При підготовці цієї теми студентів слід:

- 1) опрацювати конспект лекції;
- 2) ознайомитися із навчальною літературою з цієї теми;
- 3) опрацювати монографічну літературу, статті в періодичних виданнях з цієї теми;
- 4) вести конспект підготовки до семінарського заняття.

Перелік рекомендованої літератури не є вичерпним. Студенти повинні використовувати інші джерела і особливо періодичні видання.

Студентам необхідно засвоїти поняття земельно – правового процесу як спеціалізованої, комплексної, інтегрованої галузі права, з'ясувати предмет та методи земельно – правового процесу.

Контрольні питання:

1. Розкрити концепцію загального юридичного процесу.
2. Визначити земельно-правовий процес як різновид правозастосовчої діяльності, складову земельного права та навчальну дисципліну.
3. Охарактеризувати види земельного процесу.
4. Надати поняття земельно-процесуальних відносин та їх ознаки.
5. Розкрити класифікацію земельно-процесуальних відносин.
6. Визначити загальну структуру земельно-процесуальних відносин.
7. Надати характеристику структурі земельно-процесуальних відносин за об'єктом, суб'єктом, змістом.

**ТЕМА №2 ПРАВОВИЙ ПОРЯДОК ВИНИКНЕННЯ ТА ПРИПИНЕННЯ
ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ
(4 години)**

ПЛАН ЛЕКЦІЇ:

1. Процесуальний порядок приватизації земель:
 - 1.1 Порядок передачі земельних ділянок у власність (приватизація) громадянам України із земель запасу.
 - 1.2. Порядок приватизації громадянами України земельних ділянок, наданих в користування.
 - 1.3. Порядок приватизації земельних ділянок фермерськими господарствами.
2. Процесуальний порядок набуття права власності на підставі цивільно-правових угод.
3. Порядок припинення права власності на земельну ділянку

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

10. Конституція України від 28.06.1996 р. // Відом. Верхов. Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141;
11. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. (із змінами та доповненнями) за № 2768-III // Офіц. вісн. України. – 2001. – № 46. – Ст. 2038.
12. Цивільний кодекс України від 16.01.03 // Відомості Верховної Ради України, 2003, NN 40-44, ст.356
13. Закон України "Про благоустрій населених пунктів" від 06.09.05 // Відомості Верховної Ради України, 2005, N 49, ст.517
14. Закон України "Про Генеральну схему планування території України" від 07.02.02 // Відомості Верховної Ради України, 2002, N 30, ст.204
15. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17.11.2009 р. // Офіційний вісник України. – 2009. – №97. – Ст. 3326.
16. Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 01.07.04 // Відомості Верховної Ради України, 2004, N 51, ст.553
17. Закон України "Про планування і забудову території" від 0.04.00 // Відомості Верховної Ради України, 2000, N 31, ст.250
18. Закон України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)" від 05.06.03 // Відомості Верховної Ради України, 2003, N 38, ст.314
19. Закон України "Про приватизацію державного майна" від 04.03.92 // Відомості Верховної Ради України, 1992, N 24, ст.348
20. Закон України "Про розмежування земель державної та комунальної власності" від 05.02.04 // Відомості Верховної Ради України, 2004, N 35, ст.411
21. Указ Президента України "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям" 08.08.95 № 720.
22. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку вибору земельних ділянок для розміщення об'єктів" 31.03.04 № 427 // Офіційний вісник України. - 2004 р. № 14 від 23/04/2004, стор. 301, стаття 972.
23. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб" 11.04.02 № 502 // Офіційний вісник України. - 2002 р. № 15 від 26/04/2002, стор. 87, стаття 818.
24. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)" 24.01.00 №119.// Офіційний вісник України. - 2000 р. № 4 від 11/02/2000, стор. 21.

МЕТА ЛЕКЦІЇ:

Мета цієї лекції полягає у вивченні основних, засадничих теоретичних положень про порядок виникнення та припинення права власності на земельні ділянки.

ВСТУП

Цією лекцією з теми «Правовий порядок виникнення та припинення права власності на земельні ділянки» розглядаються такі питання, як стадії приватизації земельної ділянки, правові моделі приватизації, «повна модель» приватизації земельної ділянки, «спрощена модель» приватизації земельної ділянки, передача земельних ділянок безоплатно у приватну власність садівничими кооперативами, передача земельних ділянок безоплатно у приватну власність житлово-будівельним та гаражно-будівельним кооперативам, процедура приватизації земельних ділянок співвласниками житлових будинків, вимоги до змісту угод, нотаріальне посвідчення права власності на земельну ділянку, реєстрація права власності на земельну ділянку, земельний аукціон, викуп земельних ділянок, відчуження земельних ділянок, вилучення земель, примусовий продаж земель за рішенням суду, рядок конфіскації земельної ділянки.

Лекція з теми «Правовий порядок виникнення та припинення права власності на земельні ділянки» тісно пов'язана із усіма лекціями курсу, має базове теоретичне та методологічне значення для їх опанування студентами.

І ПИТАННЯ ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ ПОРЯДОК ПРИВАТИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

Конституція України гарантує кожному громадянину України право на землю (стаття 14). Це право громадяни реалізують в процесі безоплатної приватизації землі.

Кабінетом Міністрів України прийнято постанову від 05.08.2009 року № 844 «Деякі питання реалізації права власності на землю громадянами України у 2009 році», якою затверджено Порядок безоплатного оформлення та видачі громадянам України у 2009 році державних актів на право власності на земельні ділянки.

Дія цієї постанови поширюється на громадян, яким за рішенням сільської (селищної) ради відповідно до Декрету Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок» та статті 118 Земельного кодексу України у розмірах, визначених статтею 121 цього Кодексу, передано у власність земельні ділянки для:

Право на безоплатну приватизацію може бути використано громадянином лише один раз по кожному виду використання (ч. 4 статті 116 Земельного кодексу України).

Для одержання державного акта на право власності на земельну ділянку громадянин або уповноважена ним особа звертається із заявою про видачу такого акта до сільського, селищного, міського голови або уповноваженої ним особи, який забезпечує організацію прийому таких заяв у кожному населеному пункті.

Заява про видачу державного акта на право власності на земельну ділянку подається за місцем розташування земельної ділянки.

Територіальні органи Держкомзему за актами приймання-передачі отримують від органів місцевого самоврядування заяви громадян про видачу державного акта на право власності на земельну ділянку.

З моменту публікації згаданої постанови забороняється стягування з громадян плати за оформлення і видачу державних актів на право власності на земельні ділянки. На виготовлення документів Уряд виділив кошти зі Стабілізаційного фонду.

При наявності у громадянина вже приватизованої земельної ділянки, право на безоплатну приватизацію ще якоїсь земельної ділянки залежить від категорій (призначення) земельної ділянки, яка вже приватизована, та земельної ділянки, яку громадянин бажає приватизувати.

Іншої форми власності (як державної, так і колективної) або рух через послідовну зміну форм господарювання від державної власності до приватної. Приватизація - складова роздержавлення, що полягає у переході об'єктів державної власності у приватну і колективну форми власності. Приватизація - складний і неоднозначний процес, який має бути забезпечений відповідною законодавчою базою. Приватизація в Україні здійснюється на основі законів і постанов, прийнятих Верховною Радою України, а також указів Президента України.

Провідне місце в реформуванні земельних правовідносин посідає приватизація земель.

Жоден із зазначених вище нормативних актів не дав чіткого визначення процесів роздержавлення та приватизації земель. Це створило ситуацію, коли по-різному здійснюються не тільки наукові, але й практичні (в тому числі нормативно-правові) тлумачення цих процесів. Так, зокрема, з пп. 3 та 5 Постанови Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію земель» впливає, що роздержавлення — це процес передачі земель у колективну власність сільськогосподарських підприємств, а приватизація — це передача цих же земель у приватну власність їх членів. Термін «роздержавлення», будучи запозиченим із процесу приватизації майна державних підприємств (де він, до речі, мав інше значення, а саме — об'єднував два етапи демонополізації державної власності: корпоратизацію та приватизацію майна державних підприємств), набув, таким чином, обмеженого значення, хоча навіть з термінологічної точки зору роздержавлення мало б означати перехід земель державної власності в інші форми власності. Такий підхід до розуміння терміна «роздержавлення земель сільськогосподарського призначення» підтримувався і у юридичній літературі.

Визначення приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій як передача їх із державної власності у приватну власність громадян можна було б вважати правильним, якби не встановлений законодавством механізм її здійснення. Він передбачає не безпосередню передачу земель у приватну власність громадян, а включає такі етапи:

- 1) роздержавлення земель сільськогосподарських підприємств і організацій;
- 2) паювання земель сільськогосподарських підприємств і організацій;
- 3) виділення земельних ділянок в натурі (на місцевості).

Отже, терміни «роздержавлення» і «приватизація» земель згідно з чинним законодавством у сфері земельної реформи набули співвідношення як частина і ціле, тобто роздержавлення, яке за змістом є категорією більш широкою, стало етапом приватизації земель сільськогосподарських підприємств і організацій.

Чинне законодавство не обмежує приватизацію лише передачею у колективну і приватну власність земель сільськогосподарських підприємств і організацій. Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. «Про приватизацію земельних ділянок» (п. 1—2) розуміє під нею передачу земельних ділянок громадянам України, наданих їм для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування житлових будинків і господарських будівель (присадибні ділянки), садівництва, дачного і гаражного будівництва, — безоплатно один раз, про що обов'язково робиться місцевими радами відмітка у паспорті або документі, що його замінює.

В той же час приватизацією, по суті, є передача земель державної власності громадянам України із земель запасу та інших передбачених законом джерел (наприклад, резервного фонду).

Однією з характерних ознак цього процесу є безоплатність відчуження земель державної форми власності, а також особлива підстава виникнення відносин власності на землю — юридичний склад, що включає прийняття рішення радою або уповноваженим нею органом про передачу земельної ділянки у приватну власність, відведення її в натурі (на місцевості), видача та реєстрація державного акта на право приватної власності на землю.

Деколи під приватизацією розуміють спеціальний різновид земельних процесуальних правовідносин, у яких за допомогою активної діяльності їх суб'єктів проводиться безоплатна передача земельних ділянок із державної власності у приватну власність громадян та/або колективну власність їх об'єднань з метою створення умов для її ефективного використання в результаті здійснення земельної реформи в Україні.

Приватизація земель — це юридичне визначена процедура (процес, порядок), за якої реалізується матеріальна й процесуальна правосуб'єктність осіб, спрямована на виникнення права приватної чи колективної власності громадян на землю.

Іншими словами, приватизація — це спеціальний різновид земельно-процесуальних правовідносин, за якими за допомоги активної діяльності їх суб'єктів здійснюється перерозподіл земельного фонду України та виникає право приватної власності громадян і колективної власності їх об'єднань на земельні ділянки. Характерною особливістю цих правовідносин є те, що вони за своїм походженням відносяться до категорії абсолютних, тобто повноваження щодо набуття права відповідної форми власності належать законодавчо визнаним суб'єктам, а всі інші особи зобов'язані утримуватись від порушення цих повноважень, відповідні ради народних депутатів повинні здійснити комплекс організаційно-технічних, правових та інших юридично значущих дій щодо юридичного посвідчення вказаних повноважень громадян та їх об'єднань стосовно індивідуально відособлених земельних ділянок.

Вказаним земельно-процесуальним правовідносинам притаманні всі ознаки правовідносин: підстави виникнення, зміни і припинення, наявність суб'єктивного складу та змісту.

Об'єктом приватизації є всі землі в межах території України. Об'єктами конкретних приватизаційних земельних право відносин можуть бути, переважно, земельні ділянки резервного фонду, віднесені відповідними радами до таких, що підлягають перерозподілу та наступній передачі у приватну й колективну власність.

Зміст цих правовідносин складає низка прав і обов'язків юридичне визначених фізичних і юридичних осіб.

Відповідно із законом приватизація має здійснюватися безоплатно, але гарантії щодо цього практично проігноровані, оскільки розробка проектів відводу здійснюється у різних регіонах комерційними землевпорядними структурами за рахунок осіб, які приватизують земельні ділянки.

Очевидно, що матеріальні і процесуальні права найменш врегульовані у чинному законодавстві, а це є реальною перешкодою на шляху реформування земельних правовідносин.

Припинення земельних приватизаційних правовідносин здійснюється на підставі сукупності юридичних фактів, які юридичне фіксуються видачею Державною акта на право власності і його реєстрацією у відповідній раді народних депутатів. Отже, будь-які інші форми придбання чи набуття права власності на землю не можуть розглядатися як приватизація і підлягають регулюванню іншими актами законодавства (купівлі-продажу, дарування, обміну тощо).

Приватизація земельних ділянок займає важливе місце у реформуванні земельних правовідносин. В Україні вона розпочалася із прийняттям ЗУ «Про форми власності на землю» та нової ред. (від 13.03.1992) ЗКУ 1990 р. і триває досі. Законодавство не пішло шляхом приватизації на основі земельних бонів (такий спосіб первісно передбачався Концепцією роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду, ухваленою Постановою ВРУ 31.10.1991), натомість, приватизація здійснюється шляхом безоплатної передачі земель у власність громадянам. Деякі дослідники також відносять до приватизації земель процедури паювання та розпаювання землі (див. тему «Право на земельну частку (пай)»).

У теорії земельного права прийнято виділяти різні «моделі» приватизації земельних ділянок. На наш погляд, з урахуванням сучасного стану земельного законодавства доцільно виділяти такі моделі, або процедури:

т.з. повну модель (процедуру) – приватизацію земельних ділянок в порядку відведення;

спрощену модель (процедуру) – приватизацію земельних ділянок, що були раніше надані в користування особам, що бажають їх приватизувати (заявникам);

ускладнену модель (процедуру) – приватизацію земельних ділянок, що перебувають у власності або користуванні інших осіб (не заявника);

приватизацію земельних ділянок колективами громадян (по суті – юридичними особами);

приватизацію земельних ділянок для ведення фермерського господарства.

Аналіз чинного законодавства дозволяє виділити такі моделі правових процедур можливої приватизації земель:

1. Передача земельних ділянок у приватну власність громадян із земель запасу.

2. Передача у власність земельних ділянок, що знаходились у користуванні суб'єктів приватизації.

3. Передача земель у власність громадянам для заняття селянським (фермерським) господарством.

4. Передача земельних ділянок у колективну власність садівницьких товариств та приватну власність членів цих товариств.

5. Передача земель у колективну власність сільськогосподарським товаровиробникам.

6. Передача земельних ділянок у приватну власність членам сільськогосподарських підприємств, кооперативів, акціонерних товариств та інших сільськогосподарських товаровиробників у разі їх виходу з них та сертифікаційно-ресертифікаційного оформлення прав на землю (сертифікаційно-ресертифікаційна передача земель у приватну власність громадян).

Паювання земель — це встановлений порядок визначення розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, кооперативу, акціонерного товариства в умовних кадастрових гектарах, виходячи з вартості земельної частки (паю) та середньої грошової оцінки одного гектара сільськогосподарських угідь для цих господарств без їх виділення в натурі (на місцевості).

Умови паювання земельних часток:

1. Паюванню підлягають сільськогосподарські угіддя, передані у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, кооперативам, акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

2. Паювання земель радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств здійснюється після їх перетворення на колективні сільськогосподарські підприємства.

3. Право на земельну частку (пай) мають члени:

а) колективного сільськогосподарського підприємства;

б) сільськогосподарського кооперативу;

в) сільськогосподарського акціонерного товариства;

г) пенсіонери, які раніше працювали в цих господарствах і залишилися їх членами, відповідно до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю.

4. Рівні права в процесі паювання всіх членів колективних сільськогосподарських підприємств, кооперативів, акціонерних товариств на вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв).

5. Вартість земельної частки (паю) для кожного з перерахованих підприємств, кооперативів, акціонерних товариств визначається виходячи із грошової оцінки переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь, що обчислюються за Методикою грошової оцінки земель, затвердженої Кабінетом Міністрів України, та кількості осіб, які мають право на земельну частку (пай).

6. Визнання права на земельну частку (пай) на першому етапі суб'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави з подальшим обмеженням форм його відчуження до прийняття нового Земельного кодексу України'.

7. Землі, передані у колективну власність, підлягають в найкоротші строки поділу на земельні частки (паї) без виділення в натурі (на місцевості) організаціями землеустрою.

Важливою формою переходу прав на землю від права на земельну частку (пай) до права приватної власності на цю ділянку є процедура розпаювання земельної ділянки або реєстрації прав на землю.

Юридичною підставою для реалізації такого права стала норма ч. 9 ст. 5 ЗК України, за якою кожний член колективного сільськогосподарського підприємства, кооперативу або акціонерного товариства в разі виходу з нього має право одержати свою частку землі в натурі (на місцевості). У подальшому це право було деталізоване нормативними актами щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва, якими, зокрема, передбачалося право кожного члена вищезазначених господарств безперешкодно вийти з нього та одержати безкоштовно в приватну власність свою частку землі (пай) у натурі (на місцевості), що посвідчується державним актом на право приватної власності на землю.

Цей процес вважаю за доцільне назвати «розпаюванням», а оформлення відповідного права приватної власності — «ресер-тифікацією», який спрямований на привласнення відповідної земельної частки та виникнення права приватної власності.

Процес розпаювання земель колективної власності та ресер-тифікації права на земельну частку (пай) базується на таких принципах та юридичних можливостях:

1. Право безперешкодного виходу з колективних господарств.
2. Право виділення в натурі належної частки.
3. Наявність особистого волевиявлення особи — члена відповідного колективного господарства.
4. Добровільний характер здійснення відповідних дій та отримання в приватну власність належної частки земельної ділянки.
5. Вільний вибір форм господарювання на цій земельній ділянці приватним шляхом (одноособове) або об'єднання земельних ділянок, майна, коштів та праці щодо організації та здійснення відповідної діяльності.
6. Право добровільного створення на базі земельних ділянок відповідних організаційно-правових форм підприємницької діяльності:
 - а) селянських (фермерських) господарств;
 - б) спільних сільськогосподарських підприємств, асоціацій, спілок, акціонерних товариств, інших кооперативних підприємств і організацій;
 - в) створення приватних (приватно-орендних) підприємств, різних господарських товариств, інших суб'єктів господарювання, заснованих на приватній власності на землю та майно.
7. Вказане право не може бути обмежено рішеннями загальних зборів членів колективних сільськогосподарських підприємств, кооперативів, товариств або будь-якими іншими рішеннями.
8. Надання новим власникам розпайованих і ресертифікованих земельних ділянок різних правових можливостей щодо розпорядження земельними ділянками, які передані на праві приватної власності:
 - а) надавати в орендне землекористування;

б) відчужувати у законний спосіб — дарувати, обмінювати, продавати громадянам України;

в) передавати у спадщину;

г) передавати в заставу;

д) здійснювати інші розпорядчі повноваження, які не змінюють цільового призначення цих земельних ділянок.

Процес приватизації земель в Україні забезпечується певними юридичними гарантіями.

Юридичні гарантії здійснення приватизації земель в Україні — це юридичні засоби, що забезпечують безперешкодну і безоплатну передачу земельних ділянок у власність громадян та їх об'єднань.

Можна виділити такі групи юридичних гарантій:

1. Матеріально-правові.

2. Організаційно-правові.

3. Процесуально-правові.

4. Забезпечувально-правові.

Висновок. Чинне законодавство не обмежує приватизацію лише передачею у колективну і приватну власність земель сільськогосподарських підприємств і організації. Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. «Про приватизацію земельних ділянок» (п. 1—2) розуміє під нею передачу земельних ділянок громадянам України, наданих їм для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування житлових будинків і господарських будівель (присадибні ділянки), садівництва, дачного і гаражного будівництва, — безоплатно один раз, про що обов'язково робиться місцевими радами відмітка у паспорті або документі, що його замінює.

В той же час приватизацією, по суті, є передача земель державної власності громадянам України із земель запасу та інших передбачених законом джерел (наприклад, резервного фонду).

Однією з характерних ознак цього процесу є безоплатність відчуження земель державної форми власності, а також особлива підстава виникнення відносин власності на землю — юридичний склад, що включає прийняття рішення радою або уповноваженим нею органом про передачу земельної ділянки у приватну власність, відведення її в натурі (на місцевості), видача та реєстрація державного акта на право приватної власності на землю.

Отже, під впливом законодавства про приватизацію земель державної форми власності та їх платного відчуження в юридичній літературі сформувалися два основні підходи до визначення цього процесу.

II ПИТАННЯ

ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ ПОРЯДОК НАБУТТЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ПІДСТАВІ ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИХ УГОД

Право власності на земельні ділянки може бути набуте на підставі договорів купівлі-продажу, міни, ренти, дарування, довічного утримання, у відносинах іпотеки, спадкування. Немає перешкод і для відчуження земельних ділянок на підставі інших договорів (угод, правочинів), у т.ч. не передбачених законом.

Загальні вимоги до змісту угод. Ч.2 ст.132 ЗКУ визначено, що в угодах про відчуження земельних ділянок незалежно від їх виду має бути зазначено:

- а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- б) вид угоди;
- в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- е) договірну ціну;
- є) права та обов'язки сторін;
- ж) кадастровий номер земельної ділянки;
- з) момент переходу права власності на земельну ділянку.»

Незрозуміло, навіщо законодавець визнав необхідним визначати в договорі «момент переходу права власності» - цей момент імперативно визначається ст.125 ЗКУ. Взагалі, навіщо потрібна ч.2 ст.132 ЗКУ, незрозуміло. Її положення зараз лише шкодять.

Форма угод. «Угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються» (ч.1 ст.132 ЗКУ), та ще й до того ж «підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації» (ч.4 ст.132 ЗКУ; один раз в статті писати про необхідність нотаріального посвідчення, на думку законодавця, замало). Відповідно до положень ЦКУ (ст.ст.210, 657 та ін.), правочини щодо відчуження нерухомого майна (у т.ч. земельних ділянок) є вчиненими з моменту державної реєстрації. Державна реєстрація правочинів на даний час здійснюється відповідно до ПКМ від 26.05.2004 №671 «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів» (хоча ч.2 ст.210 ЦКУ вимагає, щоб порядок реєстрації був встановлений законом) одночасно із нотаріальним посвідченням правочину.

Мораторій на відчуження окремих різновидів земель. У п.15 розд.Х ЗКУ передбачено:

До набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, не допускається:

а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;

б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб, а також крім зміни цільового призначення (використання) земельних ділянок з метою їх надання інвесторам - учасникам угод про розподіл продукції для здійснення діяльності за такими угодами.

Купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами "а" та "б" цього пункту, запроваджується за умови набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, в порядку, визначеному цим Законом.

Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених підпунктами "а" та "б" цього пункту, в частині їх купівлі-продажу та іншим способом відчуження, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення).»

Запровадження мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення не знаходить підтримки у багатьох правознавців

У літературі обґрунтовано відзначається, що існування мораторію має цілу низку негативних наслідків:

заблокована оптимізація землеволодінь і землекористувань, що утворюються внаслідок паювання земель сільськогосподарського призначення, стимулюються негативні явища землекористування – черезсмужжя, вкраплення, малоземелля, далекоземелля тощо;

селяни старших вікових груп, їх спадкоємці, що проживають у іншій місцевості тощо, не можуть реалізувати своє право власності на землю;

блокується створення великих, конкурентоспроможних сільськогосподарських підприємств;

знижується кредитоспроможність сільськогосподарських виробників через неможливість іпотечного кредитування.

Зазначається, що через відсутність повноцінного ринку земель щорічно не використовується понад 2 млн.га орних земель.

Процедура виникнення права власності за угодою. Загальна процедура виникнення (переходу) права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами включає:

укладення у письмовій нотаріальній формі угоди та її реєстрацію (ч.ч.1, 4 ст.132 ЗКУ). Нотаріальне посвідчення угоди регламентується ЗУ «Про нотаріат» від 02.09.1993, Інструкцією про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженою наказом Мінюсту України від 03.03.2004 №20/5. Реєстрація угоди (правочину) відбувається на даний час при її нотаріальному посвідченні (п.6 Тимчасового порядку державної реєстрації правочинів, затв. ПКМ від 26.05.2004 №671 [18](#));

У деяких місцевостях існує практика реєстрація договорів також у сільських, селищних, міських радах. Така реєстрація іноді вимагається органами земельних ресурсів для подальшого оформлення державного акту. Подібні вимоги є незаконними, вони «походять», очевидно, від положень нечинного нині Декрету КМУ «Про приватизацію земельних ділянок» від 26.12.1992

Чинне цивільне законодавство України передбачає можливість відчуження земельних ділянок за договором ренти (гл.56 ЦКУ). Згідно із ч.1 ст.731 ЦКУ.

За договором ренти одна сторона (одержувач ренти) передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренту у формі певної грошової суми або в іншій формі.

До відносин ренти можуть застосовуватися правила про купівлю-продаж (якщо майно передається у власність платника ренти за плату) або дарування (якщо майно передається безоплатно) – ч.2 ст.734 ЦКУ. Встановлюються правила про забезпечення виплати ренти (ст.735 кодексу):

1. У разі передання під виплату ренти земельної ділянки або іншого нерухомого майна одержувач ренти набуває право застави на це майно.

2. Платник ренти має право відчужувати майно, передане йому під виплату ренти, лише за згодою одержувача ренти.

У разі відчуження нерухомого майна іншій особі до неї переходять обов'язки платника ренти.

3. Виплата ренти може бути забезпечена шляхом встановлення обов'язку платника ренти застрахувати ризик невиконання ним своїх обов'язків за договором ренти.

Положення, що регулюють відносини дарування, вміщені до гл.55 ЦКУ. Згідно зі ст.717 ЦКУ, за договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність.

ч.2 ст.719 дублює правило ЗКУ щодо необхідності нотаріального посвідчення договору дарування земельної ділянки як нерухомого майна та передбачає його державну реєстрацію.

ЦКУ встановлює деякі обмеження щодо сторін договору дарування (ст.720), передбачає можливість встановлення обов'язку обдарованого на

користь третьої особи (ст.725) та правові наслідки порушення цього обов'язку (ст.726). У певних випадках договір дарування може бути розірваний на вимогу дарувальника (ст.ст.727,728). Кодексом передбачена пожертва як різновид договору дарування (ст.729): дарування нерухомих та рухомих речей, зокр. грошей та цінних паперів для досягнення певної, наперед обумовленої мети.

Згідно із ч.1 ст.722 ЦКУ, право обдарованого на дарунок виникає з моменту його прийняття. Цю норму слід застосовувати з урахуванням особливих правил щодо моменту виникнення права власності на земельну ділянку (ст.125 ЗКУ, п.3 розд.ІІ ЗУ від 05.03.2009 №1066-VI).

Варто звернути увагу, що ЗКУ як одну з підстав припинення права власності передбачає добровільну відмову власника від права на земельну ділянку (п.«а» ст.140 ЗКУ). Детальніші положення про добровільну відмову містяться у ч.ч.1 та 2 ст.142 ЗКУ:

1. Припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу.

2. Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Угода про передачу права власності на земельну ділянку підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Відносини спадкування врегульовані Книгою шостою ЦКУ «Спадкове право». Згідно зі ст.1216 ЦКУ, спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).

Таке визначення усталилося і в цивільному законодавстві, і у правовій доктрині. Тому формулювання ст.131 ЗКУ, де спадкування назване «угодою», видається некоректним. Цілком очевидно, що говорити про «істотні умови» та письмову нотаріальну форму (ст.132 ЗКУ) спадкування неправильно. Таким чином, видається, що вимоги ст.132 ЗКУ не можуть поширюватися на спадкування. Не можна вважати також, що ці вимоги стосуються заповіту (гл.85 ЦКУ) чи спадкового договору (гл.90 ЦКУ).

Спадкування здійснюється за заповітом або за законом. Обидва види спадкування детально врегульовані ЦКУ.

Підставою для реєстрації права власності на землю при спадкуванні є свідоцтва про право на спадщину, видані нотаріусами. Підстави та порядок видачі таких свідоцтв регламентуються ЗУ «Про нотаріат» (гл.7, ст.ст.66-69), а також Інструкцією про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженою наказом Мін'юсту України від 03.03.2004 №20/5 (розд.22, насамперед, п.п.216, 217).

Іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи» (ч.1 ст.575 ЦКУ).

Відповідно до ст.1 ЗУ «Про іпотеку», іпотека - вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і

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

Відносини іпотеки земельних ділянок врегульовані ст.ст.572-593 ЦКУ, ЗУ «Про заставу» (іпотеки земельних ділянок стосуються лише загальні положення), ЗУ «Про іпотеку» (особливості іпотеки земельних ділянок передбачені ч.ч.4-6 ст.6, ст.15), а також ст.133 ЗКУ (ч.4 передбачає, зокр., що «[з]аставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них ... можуть бути лише банки»).

Відповідно до ч.1 ст.18 ЗУ «Про іпотеку», іпотечний договір «укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню». З моменту нотаріального посвідчення договір набуває чинності, проте обтяження іпотекою підлягає також державній реєстрації, після чого набуває пріоритету відносно зареєстрованих прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно (ч.1 ст.4 Закону, положення щодо реєстрації також закріплені у ч.ч.1 ст.182, ч.2 ст.577 ЦКУ, ч.2 ст.111 ЗКУ, ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ПКМ від 31.03.2004 №410 «Про затвердження Тимчасового порядку державної реєстрації іпотек»).

Особливі вимоги до змісту іпотечного договору сформульовані у ч.1 ст.18 ЗУ «Про іпотеку»:

Іпотечний договір укладається між одним або декількома іпотекодавцями та іпотекодержателем у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню.

Слід наголосити, що укладення іпотечного договору саме по собі не означає переходу права власності на заставлену земельну ділянку. Проте такий перехід можливий при зверненні стягнення на заставлене майно. Підставами для звернення стягнення на предмет іпотеки є (1) невиконання або неналежне виконання боржником основного зобов'язання (впливає із самого поняття іпотеки, див. також ч.1 ст.33 ЗУ «Про іпотеку»), у певних випадках, (2) порушення іпотекодавцем своїх обов'язків (ст.12 ЗУ «Про іпотеку»), (3) порушення провадження у справі про відновлення платоспроможності іпотекодавця або визнання його банкрутом або при ліквідації юридичної особи - іпотекодавця (ч.2 ст.33 ЗУ «Про іпотеку»).

Положення ст.120 ЗКУ спрямовані на впровадження принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані. Цей принцип впливає із самої природи речей: незалежно від того, хто «на папері» є власником земельної ділянки, фактично володіє, користується і навіть розпоряджається нею той, кому належить право власності на розташований на ній будинок, будівлю або споруду. Тому допускати «розщеплення» власності на земельну ділянку та розташовані на ній об'єкти нерухомості означає просто називати речі не своїми іменами, а водночас – і породжувати масу практичних проблем.

Правила про долю земельної ділянки у разі відчуження розташованих на ній будинків, будівель або споруд протягом останніх двох десятиліть змінювалися неодноразово.

Зокр., при відчуженні нерухомого майна під час дії ст.30 ЗКУ в ред. 1992 року відбувався «автоматичний» перехід права власності на земельну ділянку до набувача з необхідністю подальшого оформлення такого переходу.

За правилами ЗКУ, відчуження об'єктів нерухомого майна в період з 01.01.2002 по 20.06.2007 (під час дії ст.120 ЗКУ в ред. від 25.10.2001 до внесення до неї змін) не тягнуло «автоматичного» переходу права власності на земельну ділянку під будівлями та спорудами.

При цьому після 01.01.2004 року «автоматичний» перехід права на земельну ділянку при відчуженні будинку, будівлі або споруди був передбачений ст.377 та ін. ЦКУ, що набув чинності із вказаної дати. У правозастосовчій практиці переважає підхід, за яким ЦКУ слід застосовувати до відповідних відносин, хоча існує й позиція, за якою застосування ст.377 ЦКУ всупереч ст.120 ЗКУ спростовується положеннями ст.9 ЦКУ. Згідно із цією статтею, ЦКУ застосовується до земельних відносин лише тоді, якщо вони не врегульовані спеціальними актами законодавства. Таким спеціальним актом є начебто є ЗКУ, ст.120 якого у первісній редакції не передбачала автоматичного переходу прав на земельну ділянку.

З іншого боку, з точки зору кола врегульованих відносин і ст.377 ЦКУ, і ст.120 ЗКУ регулювали однакове коло суспільних відносин, і незастосування більш пізньої ст.377 ЦКУ, яка, до того ж, передбачала більш адекватні існуючим відносинам правила, суперечило б, на наш погляд, уявній волі законодавця. З огляду на це, застосування до відносин, що виникли після 01.01.2004, положень ст.377 ЦКУ є виправданим.

Наступна редакція ст.120 ЗКУ (ред. ЗУ №997-V від 27.04.2007) знову передбачила «автоматичний» перехід права на земельну ділянку при відчуженні будівлі або споруди (якщо доля земельної ділянки не вирішена у договорі), фактично продублювавши ст.377 ЦКУ.

Нарешті, поточна редакція статті (ред. ЗУ від 05.11.2009 №1702-VI) дещо видозмінила правила про «автоматичний» перехід.

Особливості набуття за цивільно-правовими угодами земельних ділянок державної та комунальної власності

Оскільки право власності на землю набувається виключно відповідно до закону (ст.14 КУ), а органи державної влади та місцевого самоврядування зобов'язані діяти «лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України» (ст.19 КУ), на нашу думку, земельні ділянки державної та комунальної власності відчужуються виключно за договорами купівлі-продажу, та, у прямо передбачених законом випадках, міні (ч.1 ст.12 ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної

необхідності»). Законодавство не передбачає можливості відчуження земельних ділянок за іншими договорами.

Угоди із земельними ділянками, що перебувають у державній або комунальній власності, у правовій доктрині іноді називають публічно-правовими. Публічно-правовий договір визначають як правовий акт – угоду організаційно-регулюючого характеру, за якою одна сторона бере на себе певні визначені угодою обов'язки, а інша сторона (суб'єкт публічного права) зобов'язується реалізувати в інтересах контрагента певні публічні повноваження в межах своєї компетенції або передати (делегувати) право на їх здійснення. Між тим, існуюча вітчизняна судова практика не схильна розглядати договори із земельними ділянками державної (комунальної) власності як адміністративні договори в розумінні КАСУ (див., зокр., п.14 ст.3).

Законодавство передбачає й винятки, коли земельні ділянки державної (комунальної) власності продаються без застосування процедури земельних торгів. Насамперед, йдеться про викуп земельних ділянок, наданих покупцеві у постійне користування, передбачений п.6 розд.Х «Перехідні положення» ЗКУ. За Рішенням КСУ №5-рп/2005 положення даного пункту втратили чинність як такі, що не відповідають КУ, «в частині зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності ...»; між тим, це не означає, на наш погляд, що суб'єкти права постійного користування позбавлені права «переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності ...», яке випливає із редакції даного пункту.

Також, згідно із ч.4 ст.13 ЗУ «Про фермерське господарство», «громадяни України, які до 1 січня 2002 року отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства, мають переважне право на придбання (викуп) земельних ділянок розміром до 100 гектарів сільськогосподарських угідь, у тому числі до 50 гектарів ріллі, у власність з розстрочкою платежу до 20 років»). Вважаємо, що право на викуп у цьому випадку реалізується в порядку, визначеному ст.128 ЗКУ, ПКМ «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності» від 22.04.2009 №381 та ПКМ від 24.01.2000 №118 «Про порядок викупу земельних ділянок громадянами (понад норму, яка приватизується безкоштовно) для ведення фермерського або особистого підсобного господарства» (в частині, що не суперечить ЗКУ).

Також неможливе проведення аукціону у випадку придбання земельної ділянки іноземною державою або іноземною юридичною особою відповідно до ст.129 ЗКУ.

Іншим винятком є придбання чи отримання в оренду земельної ділянки під об'єктом незавершеного будівництва при його приватизації (ст.3 ЗУ «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва»). Особливості процедури придбання земельної ділянки визначаються зазначеним Законом.

Висновок. Таким чином, право власності на земельні ділянки може бути набуто на підставі договорів купівлі-продажу, міни, ренти, дарування, довічного утримання, у відносинах іпотеки, спадкування. Немає перешкод і для відчуження земельних ділянок на підставі інших договорів (угод, правочинів), у т.ч. не передбачених законом.

Загальні вимоги до змісту угод. Ч.2 ст.132 ЗКУ визначено, що в угодах про відчуження земельних ділянок незалежно від їх виду має бути зазначено:

а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);

б) вид угоди;

в) предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);

г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;

г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;

д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, севітути тощо);

е) договірну ціну;

є) права та обов'язки сторін;

ж) кадастровий номер земельної ділянки;

з) момент переходу права власності на земельну ділянку.

ІІІ ПИТАННЯ

ПОРЯДОК ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

Земельне законодавство передбачає кілька випадків, у яких право приватної власності може бути припинене як санкція за вчинене правопорушення. Так, згідно зі ст.140 «Підстави припинення права власності на земельну ділянку» ЗКУ, підставами припинення права власності на земельну ділянку є «конфіскація за рішенням суду» (п.«д») та «невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк» (п.«е»).

Ст.143 «Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку» ЗКУ поряд із названими як підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку передбачає «використання земельної ділянки не за цільовим призначенням» (п.«а»), «неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в терміни, встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів» (п.«б»).

Згідно із ч.6 ст.41 КУ, «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 – ККУ) (ст.59 ККУ).

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

Як конфіскацію можна розглядати також стягнення в доход держави одержаної стороною (належної стороні) земельної ділянки 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 ГКУ). Водночас, можливість застосування даної норми ГКУ 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 в деяких інших законодавчих актах (напр., Кодексі України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП)), проте передбачена цими актами конфіскація навряд чи може бути застосована щодо земельних ділянок, оскільки там йдеться про предмет,

«який став знаряддям вчинення або безпосереднім об'єктом адміністративного правопорушення» (ст.24). Уявити таку ситуацію щодо земельної ділянки вкрай важко.

Ч.4 ст.81, ч.4 ст.82 ЗКУ передбачають обов'язок іноземних фізичних та юридичних осіб, осіб без громадянства протягом року відчужити набуті у спадщину землі сільськогосподарського призначення. У разі порушення цієї вимоги земельна ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду (ст.145 ЗКУ). Кодекс не деталізує процедури примусового відчуження. Видається, що за таких умов ст.145 застосована бути не може, адже, відповідно до ч.5 ст.41 КУ,

Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості. Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їх вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.»

Є сумнів щодо відповідності ст.145 ЗКУ критеріям «винятку» і «мотивів суспільної необхідності». Що не викликає сумніву – це те, що відсутній «порядок, встановлений законом», який до того ж передбачав би «попереднє повне відшкодування

Між тим, практика застосування ст.145 ЗКУ в Україні все-таки існує. Так, заочним рішенням суду було «припинено право власності» іноземного громадянина, що успадкував земельну ділянку сільськогосподарського призначення (земельний пай) і протягом року не відчужив її. Видається, що суд припустився грубої помилки, оскільки його рішення по суті є рішенням про конфіскацію, прийнятим без достатніх правових підстав.

Обов'язкове відчуження може бути не кількісного характеру, а лише якісного. Воно повинно застосовуватися, головним чином, тоді, коли селян можна влаштувати на місцях, для покращення способів використання ними землі, воно видається можливим тоді, коли необхідно: при переході до кращого способу господарства – влаштувати водопій, влаштувати прогін до пасовиська, влаштувати дороги, нарешті, позбутися шкідливого черезсмужжя

Органи державної влади та органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених Земельним Кодексом, мають право викупу земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для таких суспільних потреб:

а) під будівлі і споруди органів державної влади та органів місцевого самоврядування;

б) під будівлі, споруди та інші виробничі об'єкти державної та комунальної власності;

в) під об'єкти природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;

г) оборони та національної безпеки;

г) під будівництво та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, газопроводів,

водопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафто- та газових терміналів, електростанцій тощо);

д) під розміщення дипломатичних та прирівняних до них представництв іноземних держав та міжнародних організацій;

е) під міські парки, майданчики відпочинку та інші об'єкти загального користування, необхідні для обслуговування населення.

Власник земельної ділянки не пізніше, ніж за один рік до майбутнього викупу має бути письмово попереджений органом, який приймає рішення про її викуп.

Викуп земельної ділянки здійснюється за згодою її власника. Вартість земельної ділянки встановлюється відповідно до грошової та експертної оцінки земель, яка проводиться за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України. Якщо власник земельної ділянки не згоден з викупною вартістю, питання вирішується в судовому порядку.

Згідно із Законом, примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності може бути застосоване тоді, коли згоди із власником за процедурою відчуження для суспільних потреб не досягнуто. Тоді відповідний орган може звернутися до суду. Відповідно до ч.4 ст.16 ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»,

Рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, разом із документами, що підтверджують попередню та повну сплату колишньому власнику викупної ціни або державну реєстрацію права власності на нерухоме майно, надане замість відчуженого, є підставою для державної реєстрації права власності держави чи територіальної громади на зазначені об'єкти.

Можливість викупу земельних ділянок для суспільних потреб передбачена також ЗУ «Про комплексну реконструкцію кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду» від 22.12.2006 (див. ст.ст.12,19). Між тим, процедурні положення цього Закону фактично заміщаються нормами більш пізнього ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Спеціальний порядок викупу земельних ділянок передбачено ЗУ «Про організацію та проведення фінальної частини чемпіонату Європи 2012 року з футболу в Україні» в ред. ЗУ від 05.06.2009 №1474-VI. Норми цього Закону підлягають застосуванню як спеціальні по відношенню до ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» (останній Закон містить пряму вказівку на таке співвідношення двох законів – див. п.2 розд.V).

Ст.8 Закону передбачає викуп земельних ділянок для забезпечення проведення чемпіонату «з мотиву суспільної необхідності». Допускається примусове відчуження земельних ділянок: відповідно до ч.ч.4-5 статті,

У разі відмови власника об'єкта права приватної власності від укладення договору купівлі-продажу або іншого правочину щодо відчуження такого об'єкта орган, що приймає рішення про його викуп, приймає рішення про примусове відчуження об'єкта права приватної власності з мотиву суспільної необхідності.

Право власності на об'єкт, щодо якого прийнято рішення про примусове відчуження з мотиву суспільної необхідності, виникає з дня повної сплати його викупної ціни, зазначеної у пропозиції про викуп такого об'єкта.

Таким чином, земельна ділянка може бути відчужена безпосередньо на підставі адміністративного акту. В цьому випадку законність відчуження повинна обумовлюватися не лише виконанням процедури, передбаченої ст.8 Закону, але і дотриманням оціночного критерію «мотивів суспільної необхідності», передбаченого ч.5 ст.41 КУ. Сам факт включення земельної ділянки до «переліку об'єктів права приватної власності, що підлягають викупу з мотиву суспільної необхідності для будівництва та обслуговування спортивних споруд (стадіонів), аеропортів, їх складових та інших об'єктів транспортної інфраструктури» КМУ (ч.2 ст.8) ще не означає, що суспільна необхідність справді наявна.)

Висновок. Інститут припинення права власності на земельну ділянку є традиційно сталим. Оскільки земельний закон передбачає можливість використання земельних ділянок головним чином на підставі права власності, а також обмеженого права постійного користування ними на безстроковій основі та тимчасово на умовах оренди, включаючи концесійну діяльність, природно, що розгляду підлягають підстави, умови і порядок припинення саме цих прав. Вони є суб'єктивними правами власників землі та землекористувачів, яким властиві усі ознаки цих прав.

Водночас підставами припинення прав на землю притаманні специфічні ознаки, які обумовлені видами суб'єктивних прав, що підлягають припиненню. Наприклад, відрізняються підстави припинення власності на землю від підстав припинення права користування земельними ділянками. Проте загальним критерієм, що поєднує їх у єдиний правовий інститут, є те, що вони спрямовані на припинення прав на землю.

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 орендаря і орендодавця в якійсь частині складеного ними договору.

ВИСНОВКИ З ТЕМИ

Таким чином, надання земельних ділянок у приватну власність і постійне користування громадянам та юридичним особам здійснюється із земель державної або комунальної власності за рішенням органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених Земельним кодексом.

Підставами набуття права власності на землю громадянами та юридичними особами є передача земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Надання в користування земельної ділянки, що перебуває у власності або в користуванні іншої особи, провадиться лише після вилучення (викупу) її в порядку, визначеному Земельним кодексом (ст. 149).

Право власності на земельні ділянки може виникати також на підставі міни, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод.

Покупцями земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути громадяни України, які повинні мати не тільки цивільно-правову, а й спеціальну (земельну) дієздатність, тобто здатність своїми діями набувати земельних прав і створювати для себе обов'язки щодо використання та охорони земель. Обов'язковим елементом земельної дієздатності є громадянство України, а додатковими складовими земельної дієздатності є спеціальна сільськогосподарська кваліфікація або досвід роботи в сільському господарстві.

Юридичні особи можуть бути покупцями земель сільськогосподарського призначення, якщо їх установчими документами передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.

Переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають громадяни України, які постійно проживають на території відповідної місцевої ради, де здійснюється продаж земельної ділянки.

Укладення інших угод з метою набуття права власності на земельні ділянки здійснюється згідно із Цивільним кодексом з урахуванням вимог Земельного кодексу.

Земельне законодавство передбачає порядок передачі земельних ділянок у власність та користування.

Громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває в його користуванні, подає заяву до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки.

Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельної ділянки приймається в місячний термін.

Громадяни — працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери із їх числа, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні цих

підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотаннями про приватизацію цих земель до сільської, селищної, міської ради або районної Київської чи Севастопольської місцевої держадміністрації.

Відповідний орган у місячний термін розглядає клопотання і надає дозвіл підприємствам, установам, організаціям на розробку проекту приватизації земель, після затвердження якого відбувається передача земельної ділянки у власність.

Громадяни, які бажають безоплатно отримати земельну ділянку для ведення селянського (фермерського), особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд, індивідуального дачного будівництва, подають заяву до відповідної держадміністрації або ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У заяві має бути зазначений бажаний розмір і мета її використання. Відповідний орган повинен розглянути заяву, а в разі надання земельної ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства — ще й висновки конкурсної комісії і, якщо є згода на передачу земельної ділянки у власність, дає дозвіл на розробку проекту її відведення.

Надання земельної ділянки юридичним особам у постійне користування здійснюється на підставі рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за проектами відведення цих ділянок.

Юридична особа, зацікавлена в одержанні земельної ділянки в постійне користування, повинна звернутися з клопотанням до районної, Київської та Севастопольської міської держадміністрації або сільської, селищної, міської ради. До клопотання додаються документи, що обґрунтовують її розмір, призначення і місцезнаходження. Вказані органи розглядають клопотання в місячний термін і дають дозвіл на розроблення проекту відведення земельної ділянки.

Відмова в наданні земельної ділянки або залишення клопотання без розгляду може бути оскаржена в судовому порядку.

Громадяни та юридичні особи можуть набувати право на землю внаслідок укладення цивільно-правових угод. Найбільш поширеним є договір купівлі-продажу. Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності провадиться місцевими держадміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень. Купівля-продаж здійснюється на підставі заяви, в якій зазначаються бажане місце розташування земельної ділянки, цільове призначення та її розмір.

Відповідний орган у місячний термін розглядає заяву і приймає рішення про продаж земельної ділянки або про відмову в продажу із зазначенням причин відмови.

Договір купівлі-продажу, як і будь-які угоди про перехід власності на земельну ділянку, підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату є підставою для видачі державного акта про право власності на земельну ділянку і її державної реєстрації.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть надаватися громадянам та юридичним особам також на підставі договору оренди. Зазначені правовідносини регулюються законом «Про оренду землі».

Припинення права власності та користування земельною ділянкою, як і його виникнення, відбувається на підставі певних юридичних фактів.

Підставами припинення права користування земельною ділянкою є:

- 1) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- 2) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених Земельним кодексом;
- 3) припинення діяльності державного чи комунального підприємства, організації та установи;
- 4) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- 5) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- 6) систематична несплата земельного податку або орендної плати.

МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ЩОДО ПІДГОТОВКИ ДАНОЇ ТЕМИ

При підготовці цієї теми студентів слід:

опрацювати конспект лекції;

ознайомитися із навчальною літературою з цієї теми;

опрацювати монографічну літературу, статті в періодичних виданнях з цієї теми;

вести конспект підготовки до семінарського заняття.

Перелік рекомендованої літератури не є вичерпним. Студенти повинні використовувати інші джерела і особливо періодичні видання.

Студентам необхідно засвоїти поняття земельно – правового процесу як спеціалізованої, комплексної, інтегрованої галузі права, з'ясувати предмет та методи земельно – правового процесу.

Контрольні питання:

1. Охарактеризувати процесуальний порядок приватизації земель.
2. Визначити порядок передачі земельних ділянок у власність (приватизація) громадянам України із земель запасу.
3. Визначити порядок приватизації громадянами України земельних ділянок, наданих в користування.
4. Визначити порядок приватизації земельних ділянок фермерськими господарствами.
5. Визначити процесуальний порядок набуття права власності на підставі цивільно-правових угод.
6. Зазначити порядок припинення права власності на земельну ділянку.

**ТЕМА №3 ПРАВОВИЙ ПОРЯДОК НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬ У ПОСТІЙНЕ
ЧИ ТИМЧАСОВЕ КОРИСТУВАННЯ
(2 години)**

ПЛАН ЛЕКЦІЇ:

1. Порядок надання земель в оренду. Зміна та оновлення договору оренди земельних ділянок
2. Порядок надання земельних ділянок в суборенду
3. Порядок надання земельних ділянок у постійне користування
4. Порядок встановлення земельних сервітутів
5. Порядок припинення права користування земельною ділянкою

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

25. Конституція України від 28.06.1996 р. // Відом. Верхов. Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141;
26. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. (із змінами та доповненнями) за № 2768-III // Офіц. вісн. України. – 2001. – № 46. – Ст. 2038.
27. Цивільний кодекс України від 16.01.03 // Відомості Верховної Ради України, 2003, NN 40-44, ст.356
28. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності : Закон України від 17.11.2009 р. // Офіційний вісник України. – 2009. – №97. – Ст. 3326.
29. Закон України "Про оренду землі" від 06.10.98 // Відомості Верховної Ради України, 1998, N 46-47, ст.280
30. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю)" 24.01.00 №119.// Офіційний вісник України. - 2000 р. № 4 від 11/02/2000, стор. 21.
31. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження типового договору оренди землі" 03.03.04 № 220 // Офіційний вісник України. - 2004 р. № 9 від 19/03/2004, стор. 30, стаття 527.
32. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою" 02.04.02 № 449 // Офіційний вісник України. - 2002 р. № 14 від 19/04/2002, стор. 221, стаття 753.
33. Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками : наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 р. №376 // Офіційний вісник України. – 2010. – №46. – Ст. 1519.
34. Земельне право. За ред. проф. М.Д. Казанцева. Українське видання – за ред. к.ю.н. В.З. Янчука. – К., «Видавництво Київського університету». – 1960. – 304 с.
35. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. навч. закл./В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. – К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. – 600с.
36. Земельное право: Учебник / С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновская; 3-51 Под ред. С. А. Боголюбова. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 400 с.
37. Земельне право України: Підручник / За ред.. Погрібного О.О., Каракаша І.І. – К.: Істина, 2003. – 448с.

38. Земельне право України: Підручник / М.В. Шульга (кер. авт. кол.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін.: За ред М.В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.
39. Мірошниченко А.М. Земельне право України: Навч. посіб. - К.: Алерта, 2012. - 392 с.
40. Андрейцев В.І. Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні: Навч.-практ. посіб.- К.: Істина, 1999.- 320 с.
41. Земельний кодекс України: Науково – практичний коментар. Видання шосте, доповнене – Х.: ТОВ «Одіссей», 2009. – 624с.
42. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / За заг. ред. В.І. Семчика. – 3-е вид., перероб. і доп. – К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. – 896 с.
43. Мірошниченко А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України. - К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. – 516с.
44. Бахуринська М.М. Деякі проблеми правового регулювання процедури виникнення права на землю в концесійних правовідносинах за законодавством України // Земельне право України. - 2006. - № 9. - С. 15-18.
45. Краснов Н.И., Иконицкая И. А. Процессуальные вопросы советского земельного права. - М.: Наука, 1975. - 150 с.
46. Ковальський, Д.В. Земельно-процесуальні правовідносини : монографія / Д.В.Ковальський. — К. : Юрінком Інтер, 2009. — 176 с.
47. Носік В. Земельні торги: поняття і юридичне значення // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. - 2003. - № 2. - С. 37-39.

МЕТА ЛЕКЦІЇ:

Мета цієї лекції полягає у охарактеризуванні особливостей правового регулювання земельно-процесуальних відносин, що виникають при наданні земельних ділянок у користування на праві постійного користування, на праві оренди, емфітевзису та суперфіцію та припиненні права користування земельними ділянками

ВСТУП

Цією лекцією з теми «Правовий порядок виникнення та припинення права користування земельними ділянками» продовжується вивчення земельно – процесуальних відносин, необхідних для майбутньої діяльності фахівців у сфері комплексного юридичного забезпечення прав та інтересів суб'єктів в галузі земельних відносин. Змістом цієї лекції є положення галузі земельно-процесуального права, які регламентують порядок надання земельних ділянок у користування, порядок надання земельних ділянок в оренду, набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах, укладення договору оренди земельної ділянки, попередні договори при укладенні договорів оренди земельної ділянки, укладення договору суборенди земельної ділянки, нотаріальне посвідчення, державна реєстрація, порядок припинення права користування земельною ділянкою.

Лекція з теми «Правовий порядок виникнення та припинення права користування земельними ділянками» тісно пов'язана із усіма лекціями курсу, має базове теоретичне та методологічне значення для їх опанування студентами.

І ПИТАННЯ

ПОРЯДОК НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬ В ОРЕНДУ. ЗМІНА ТА ООНВЛЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК.

Згідно зі ст. 3 Закону “Про оренду землі ” оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. А в ст. 13 Закону договір оренди землі визначається як угода сторін про взаємні зобов'язання, відповідно до яких орендодавець за плату передає орендареві у володіння і користування земельну ділянку для господарського використання на обумовлений договором строк. Отже, кваліфікаційними ознаками оренди землі є:

- наявність договору між орендодавцем і орендарем;
- передача орендареві прав володіння і користування земельною ділянкою;
- платність володіння і користування землею (у формі орендної плати);
- строковість володіння і користування земельною ділянкою.

Відсутність хоча б однієї з зазначених ознак у тих чи інших відносинах землекористування не дає можливості кваліфікувати їх як земельно-орендні відносини та застосувати до них норми законодавства про оренду землі.

Законом “Про оренду землі” (ст. 3) чітко встановлено, що об'єктами оренди землі є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності. Якщо на земельній ділянці, що передається в оренду, розташовані насадження, будівлі, споруди, водойми, то вони можуть бути передані в оренду разом із земельною ділянкою, якщо це передбачено договором оренди. Незважаючи на чітке визначення в законодавстві об'єктів оренди землі, на практиці мають місце спроби укладання договорів оренди землі, об'єктами яких є земельні частки (паї). Особливо такі спроби почали мати місце після 15 грудня 1998 р., коли був прийнятий Указ Президента України “Про гарантування захисту економічних інтересів та поліпшення соціального забезпечення селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай)”. У п. 1 Указу зазначено, що, починаючи з 1 січня 1999 р., колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, сільськогосподарські акціонерні товариства, селянські (фермерські) господарства, інші підприємства, установи, організації, які використовують землю для сільськогосподарського виробництва (далі – орендарі), за бажанням селян-пенсіонерів, які мають право на земельну частку (пай) (далі – орендодавці), укладають з ними договори оренди цих часток (паїв). У результаті неправильного тлумачення цього Указу мали місце випадки укладення договорів оренди земельних часток (паїв). Така практика суперечить чинному законодавству. Справа в тому, що згідно з Указом Президента України “Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва” від 10 листопада 1994 р., яким

визначений правовий режим земельних часток (паїв), земельна частка (пай) є умовною часткою землі, місцезнаходження та межі якої на місцевості не встановлені. Власник такої частки може використовувати її лише після виділення частки у натурі (на місцевості) у вигляді земельної ділянки та отримання державного акта на право приватної власності на землю. Саме тому земельна частка (пай) не може бути об'єктом оренди. Такий висновок впливає також і з п. 3 ст. 6 Закону “Про оренду землі”, де сказано, що громадяни, які мають право на земельну частку (пай), можуть передати в оренду відповідну земельну ділянку. Тобто ділянку, яку власник земельної частки (паю) отримує після виділення частки у натурі. Саме про такий механізм передачі в оренду земельних часток (паїв) йдеться в Указі Президента України від 15 грудня 1998 р.

За законодавством України орендодавцями земельних ділянок можуть бути лише їх власники. З прийняттям нової Конституції в Україні існують дві форми власності на землю:

суспільна, яка поділяється на державну і комунальну власність, та приватна, яка охоплює приватну власність фізичних осіб і приватну власність юридичних осіб. Отже, орендодавцями земельних ділянок можуть бути суб'єкти зазначених форм власності на землю — громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи; сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом; районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом; органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

Орендарями земельних ділянок в Україні може бути широке коло осіб. Законом “Про оренду землі” правом оренди землі наділені:

- 1) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах повноважень, визначених законом;
- 2) сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом;
- 3) громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави.

Деякі обмеження Законом встановлені щодо оренди земель сільськогосподарського призначення. Такі землі можуть бути передані в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва лише юридичним особам, установчими документами яких передбачено здійснення цього виду діяльності, а також фізичним особам, які мають необхідну кваліфікацію або досвід роботи в сільському господарстві. До числа останніх відносяться власники селянських (фермерських) господарств, а також особи, які за результатами районної конкурсної комісії отримали право на створення таких господарств.

Порядок прийняття власниками земельних ділянок рішень про передачу їх в оренду залежить від юридичного статусу власника. Громадяни – суб'єкти права приватної власності на землю приймають рішення про передачу ділянки в оренду самостійно, не оформляючи це рішення ніякими документами, крім договору оренди. Порядок прийняття рішень про передачу в оренду земельних ділянок юридичними особами – суб'єктами права приватної власності на землю залежить від організаційно-правової форми юридичної особи та порядку управління такою особою, закріпленого в її установчих документах – статуті чи установчому договорі. Досить часто рішення про передачу земельної ділянки в оренду приймається власником (засновником) приватного підприємства чи вищим органом управління юридичних осіб інших видів – загальними зборами учасників, членів тощо.

Однак, нерідко функції по передачі земельних ділянок в оренду делегуються виконавчим органам юридичних осіб – директору (дирекції), правлінню, голові правління і т. д. Тому при укладенні договору оренди орендареві слід перевірити правомочність органу управління юридичної особи, у якої він збирається орендувати земельну ділянку, на прийняття рішення про передачу ділянки в оренду.

Сільські, селищні і міські ради як суб'єкти права комунальної власності на землю приймають рішення про передачу земельних ділянок в оренду на своїх сесійних засіданнях. Такі рішення фіксуються в протоколах сесійних засідань рад.

Слід також відмітити, що згідно Земельного кодексу місцеві ради вправі передавати повноваження щодо надання земельних ділянок органам державної виконавчої влади та виконавчим органам місцевого самоврядування, тобто виконавчим комітетам рад. Рішення про передачу (делегування) зазначених повноважень також приймаються на сесійних засіданнях рад. Найчастіше повноваження делегуються радами своїм виконавчим комітетам. У рішенні виконавчого комітету ради про передачу земельної ділянки в оренду повинно міститися посилання на рішення відповідної ради про делегування виконавчому комітетові повноважень щодо надання земельних ділянок.

Більш складним є порядок надання в оренду земельних ділянок із земель, що перебувають у державній власності. Закон “Про оренду землі” передбачає, що орендодавцями таких земельних ділянок є районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України. Однак, рішення про передачу земельних ділянок в оренду зазначені органи вправі приймати лише за умови попереднього погодження таких рішень на сесіях відповідних рад. Це означає, що рішення органу державної виконавчої влади про передачу земельної ділянки із земель державної власності в оренду без погодження з відповідною радою, зафіксованого в протоколі сесійного засідання ради, вважатиметься недійсним.

Слід відмітити, що до проведення розмежування земель усі землі, які не передані у приватну і колективну власність, вважаються землями

державної власності. Прикінцевими положеннями Закону “Про оренду землі” встановлено, що до розмежування земель державної і комунальної власності землі державної власності передаються в оренду в порядку, встановленому Земельним кодексом, а не Законом “Про оренду землі”.

Надання земельних ділянок в оренду радами здійснюється відповідно до їх компетенції по наданню, земельних ділянок у користування, визначеній у ЗК. Компетенція ради того чи іншого рівня залежить від місцезнаходження земельної ділянки та мети, для якої вона надається в оренду.

Сільські і селищні ради можуть надавати в оренду земельні ділянки із земель сіл, селищ для будь-яких потреб, для яких передбачена можливість отримання ділянки в оренду, а також за їх межами для будівництва шкіл, лікарень, підприємств торгівлі та інших об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням населення (сфера послуг), сільськогосподарського використання, сінокосіння і випасання худоби, традиційних народних промислів.

Міська рада надає в оренду земельні ділянки (крім ріллі і земельних ділянок, зайнятих багаторічними насадженнями) для будь-яких потреб у межах міста.

Районні, міські, в адміністративному підпорядкуванні яких є район, ради надають земельні ділянки в оренду за межами населених пунктів: із земель запасу для сільськогосподарського використання; із земель лісового і водного фонду для сільськогосподарського використання у випадках, передбачених статтями 77 і 79 ЗК; із земель запасу чи резервного фонду для ведення селянського (фермерського) господарства.

Обласні ради можуть надавати земельні ділянки в оренду: із земель усіх категорій за межами населених пунктів для будівництва шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів та інших лінійних споруд; із земель за межами населених пунктів для будівництва промислових та інших несільськогосподарських об'єктів, крім об'єктів, для яких надання земельних ділянок в оренду може здійснюватися за рішенням сільської чи селищної ради.

Верховна Рада України вправі надавати земельні ділянки в оренду у разі:

- 1) коли вони вилучаються (викупаються) у землекористувачів (власників земель);

- 2) коли для вилучення цих земельних ділянок установлений особливий порядок (мова йде про особливо цінні землі сільськогосподарського і лісогосподарського призначення).

Договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально

Законом України “Про оренду землі” встановлені чіткі вимоги щодо змісту договорів оренди землі. Такі вимоги є істотними умовами цього виду договорів. У договорі оренди землі обов'язково повинні бути передбачені такі умови:

Істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);
- строк дії договору оренди;
- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, 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.

Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених цією статтею, а також порушення вимог статей 4-6, 11, 17, 19 ЗУ «Про оренду землі» є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону.

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

Невід'ємною частиною договору оренди землі є:

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

У разі якщо договором оренди землі передбачається здійснити заходи, спрямовані на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається

угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, які знаходяться у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності - земельних ділянок, які перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

Термін договору оренди земельної ділянки визначається орендарем і орендодавцем, але не може перевищувати 50 років.

Орендна плата може встановлюватися у таких формах: грошовій, натуральній (за визначеною кількістю чи частиною продукції, яка одержується з орендованої земельної ділянки); відробітковій (надання послуг орендодавцю). Крім цього, сторони можуть передбачити у договорі оренди поєднання зазначених форм або визначити інші форми плати. Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній і комунальній власності, справляється виключно у грошовій формі. Розмір орендної плати встановлюється за погодженням сторін. Однак, Законом “Про оренду землі” передбачені випадки, коли одна з сторін має право вимагати зміни розміру встановленої у договорі орендної плати. Так, орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати у випадках, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не внаслідок дій чи бездіяльності орендаря. І навпаки, орендодавець має право вимагати збільшення розміру орендної плати у разі збільшення відповідно до законів України розміру земельного податку, якщо інше не передбачено умовами договору. При настанні вищезазначених випадків сторони або укладають доповнення до укладеного ними договору оренди землі, або укладають новий договір.

Цільове призначення земельних ділянок, що знаходяться у власності юридичних і фізичних осіб, визначене у державних актах на право власності на землю, виданих таким особам. А цільове призначення земельних ділянок, що знаходяться у державній чи комунальній власності, визначається у рішеннях рад про надання таких ділянок в оренду. Визначене у державному акті рішенням ради цільове призначення земельної ділянки не може бути змінено сторонами договору оренди землі. Однак воно може бути конкретизоване в договорі. Наприклад, якщо згідно з державним актом на право власності на землю цільовим призначенням земельної ділянки є ведення товарного сільськогосподарського виробництва, то в договорі оренди землі таке цільове призначення може бути конкретизоване таким чином — для ведення селянського (фермерського) господарства.

Як умови повернення земельної ділянки орендодавцеві можуть бути визначені її стан, доля проведених орендарем поліпшень земельної ділянки, сторона, якій належить право власності на побудовані на земельній ділянці будівлі, споруди тощо.

До обмежень щодо використання земельної ділянки відносяться наявність на ній охоронних зон, зон з особливими умовами використання ділянки. До обтяжень належать знаходження ділянки у заставі, наявність

земельного сервітуту тощо. Факт наявності чи відсутності обмежень і обтяжень просто фіксується у договорі оренди землі.

Слід пам'ятати, що відсутність у договорі оренди землі однієї з зазначених істотних умов може послужити підставою для визнання договору недійсним. Крім цього, за бажанням сторін у договорі оренди земельної ділянки можуть бути зазначені й інші умови (якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення договору оренди тощо).

Право власності на землю і право постійного користування землею посвідчується державним актом:

- на право власності на земельну ділянку;
- на право постійного користування земельною ділянкою.

Складання державного акта на право власності на земельну ділянку або право постійного користування земельною ділянкою при передачі або наданні земельних ділянок громадянам, підприємствам, установам, організаціям та об'єднанням громадян всіх видів проводиться після перенесення в натуру (на місцевість) меж земельної ділянки та закріплення їх довгостроковими межовими знаками встановленого зразка за затвердженим в установленому порядку проектом відведення цієї ділянки.

Складання державного акта на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою при передачі земельної ділянки, що була раніше надана громадянам, підприємствам, установам, організаціям і об'єднанням громадян всіх видів, у постійне користування або при переоформленні правоустановних документів на ці земельні ділянки, проводиться після відновлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) та закріплення їх довгостроковими межовими знаками встановленого зразка за затвердженою відповідною технічною документацією.

Довгострокові межові знаки передаються на зберігання власнику або користувачу земельної ділянки, про що складається відповідний акт. Акт складається у трьох примірниках, підписується власником або користувачем земельної ділянки, виконавцем робіт і представником районного (міського) відділу (управління) земельних ресурсів Держкомзему України. Один примірник додається до технічної документації зі складання відповідного державного акта, другий - передається виконавцю робіт, третій - видається разом з державним актом на землю власнику або користувачу земельної ділянки. Власник або користувач земельної ділянки попереджається про відповідальність за порушення чи знищення вказаних знаків.

Розробку технічної документації зі складання державного акта на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою здійснюють суб'єкти господарювання, які отримали ліцензії на провадження господарської діяльності щодо проведення землепорядних робіт, або територіальні органи земельних ресурсів.

Технічна документація зі складання державного акта на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою включає:

- виписку з рішення відповідної ради або державної адміністрації про надання у постійне користування, передачу у власність або продаж земельної ділянки, договір відчуження земельної ділянки (договір купівлі-продажу, дарування, міни, інші цивільно-правові угоди), рішення суду;
- технічне завдання на розробку технічної документації зі складання державного акта;
- журнал польових вимірювань (крім випадків відчуження земельної ділянки із земель приватної власності);
- кадастровий план земельної ділянки, складений за результатами зйомки;
- збірний кадастровий план суміжних землевласників і землекористувачів;
- відомість обчислення площі земельної ділянки;
- відомість обробки теодолітного ходу та вирахування координат поворотних точок меж земельної ділянки;
- експлікація земельних угідь згідно з формою.

До технічної документації зі складання державного акта на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою обов'язково додається копія справи щодо підготовки рішення про передачу земельної ділянки у приватну власність чи надання у постійне користування, або копія справи щодо підготовки рішення про продаж земельної ділянки.

При наданні земельної ділянки у постійне користування до технічної документації зі складання державного акта обов'язково додається копія матеріалів щодо перенесення в натуру (на місцевість) меж земельної ділянки з проекту відведення цієї земельної ділянки, затвердженого в установленому порядку.

Технічна документація зі складання державних актів на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою розробляється у двох примірниках. Перший (з матеріалами польових вимірювань і обчислень) зберігається в районних (міських) відділах (управліннях) земельних ресурсів Держкомзему України, другий - у виконавця робіт.

Державний акт на право власності на земельну ділянку складається у двох примірниках, підписується посадовими особами в такій послідовності: начальник державного органу земельних ресурсів, голова (керівник) органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади та особа, що здійснила реєстрацію акта. Державний акт на право постійного користування земельною ділянкою складається у двох примірниках, підписується посадовими особами в такій послідовності: начальник державного органу земельних ресурсів та голова місцевої державної адміністрації або органу місцевого самоврядування.

Закон покладає на орендодавця обов'язок передати орендареві у користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору

оренди, та придатну для використання за цільовим призначенням. Однак в законодавстві немає механізму такої передачі. Тому рекомендується здійснювати передачу орендодавцем земельної ділянки орендареві на підставі акту прийому-передачі ділянки, в якому слід зафіксувати її стан.

Разом з тим, уже з моменту набуття договором оренди землі чинності і до моменту передачі земельної ділянки орендареві у сторін виникають взаємні права і обов'язки щодо земельної ділянки. Вони полягають у тому, що орендодавець зобов'язаний передати земельну ділянку орендареві, а орендар зобов'язаний прийняти її. У разі відмови орендаря від укладеного договору оренди, навіть ще до передачі ділянки орендареві, у орендодавця виникає право на відшкодування упущеної вигоди у розмірі суми орендної плати за 6 місяців з часу підписання договору, якщо відмова не пов'язана з порушенням орендодавцем договору оренди.

Використання орендарем земельної ділянки повинно здійснюватися у відповідності з положеннями Земельного кодексу України, Закону "Про оренду землі" та договору. Ці положення сформульовані перш за все у вигляді прав та обов'язків орендаря. Так, орендар земельної ділянки має право:

- 1) самостійно визначати напрями своєї господарської діяльності відповідно до призначення земельної ділянки та умов договору;
- 2) за згодою орендодавця зводити у встановленому законодавством порядку житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;
- 3) одержувати продукцію і доходи;
- 4) здійснювати у встановленому порядку за згодою орендодавця зрошувальні, осушувальні, інші меліоративні роботи, будувати ставки та водойми.

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

Нарешті, орендар земельної ділянки має переважне право на отримання її у власність у випадках і порядку, визначених Земельним кодексом України. Мова йде про земельні ділянки, що знаходяться у державній власності і підлягають приватизації.

Разом з тим на орендаря покладається і ряд обов'язків щодо земельної ділянки, виконання яких контролюється орендодавцем. Зокрема, орендодавець має право вимагати від орендаря:

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

3) додержання режиму використання водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони та територій, які особливо охороняються;

4) своєчасного внесення орендної плати.

Орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку, передбаченим законами України. Зокрема, орендар має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування збитків, заподіяних земельній ділянці громадянами та юридичними особами, включаючи орендодавця.

За загальним правилом зміна умов договору оренди земельної ділянки, як і умов будь-якого договору, можлива за взаємною згодою сторін. Однак Законом “Про оренду землі” передбачений ряд випадків, коли договір оренди може бути змінений і без згоди однієї з сторін.

По-перше, у разі смерті громадянина-орендаря право на оренду земельної ділянки переходить до спадкоємців, а при їх відмові стати орендарем чи відсутності таких осіб – до осіб, які використовували орендовану земельну ділянку разом з орендарем та виявили бажання стати орендарями. Такий варіант можливий за умови, якщо в договорі оренди землі не передбачено інше. При переході права оренди земельної ділянки до іншої особи в договір оренди землі вносяться відповідні зміни. Такі ж зміни без згоди орендодавця можуть бути внесені в договір оренди землі і у випадку засудження громадянина-орендаря до позбавлення волі та переходу права оренди до одного із членів сім'ї орендаря, який виявив бажання і може згідно з законами України стати орендарем.

По-друге, орендар має право вимагати зменшення розміру орендної плати у випадку виявлення недоліків орендованої земельної ділянки, що суттєво перешкоджають передбаченому договором використанню земельної ділянки та не були обумовлені орендодавцем у договорі.

По-третє, орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати у випадках, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не внаслідок дій чи бездіяльності орендаря.

По-четверте, орендодавець має право вимагати збільшення розміру орендної плати у разі збільшення відповідно до законів України розміру земельного податку, якщо інше не передбачено умовами договору.

У разі, коли одна із сторін заперечує проти внесення до договору оренди землі змін у вищезгаданих випадках, такі зміни вносяться за рішенням суду.

Висновок.

Відповідно до Земельного кодексу України землекористування може бути постійним або тимчасовим. Постійним визнається землекористування без заздалегідь установленого строку. Відповідно тимчасовим вважається землекористування строкове. Строки тимчасового землекористування визначені ЗК України.

Крім поділу за строками, тимчасове землекористування також поділяється на такі підвиди: тимчасове землекористування, що виникає на підставі рішення (адміністративного акта) власника ділянки, та тимчасове землекористування, що виникає на підставі договору.

Закон “Про оренду землі” є комплексним законодавчим актом, який детально регулює всі види земельно-орендних відносин. З його прийняттям фактично втратили чинність ст. 8 Земельного кодексу (“Оренда землі”), постанова Кабінету Міністрів України від 17 березня 1993 р. та значна частина норм Указу Президента України від 12 липня 1995 р.

Цей закон означає загальні засади набуття, реалізації і припинення права на оренду земельної ділянки. Завданням цього Закону є регулювання відносин щодо оренди землі з метою створення умов для раціонального користування земельною ділянкою, забезпечення захисту прав орендарів та орендодавців.

Права та обов'язки орендодавців і орендарів, захист їх прав на орендовану земельну ділянку сформульовані у ст. ст. 24-25 Закону України «Про оренду землі». У відповідності з цими статтями орендодавець має право вимагати від орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання державних стандартів, норм і правил;
- дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються;
- своєчасного внесення орендної плати.

Визначено права та обов'язки орендаря та орендодавця.

II ПИТАННЯ

ПОРЯДОК НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК В СУБОРЕНДУ.

Суборенда земельних ділянок регламентується ст.774 ЦКУ, ст.8 ЗУ «Про оренду землі».

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому.

Строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі. У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється. Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

Передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, забороняється.

Орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення на період дії договору оренди можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом укладання між ними договорів суборенди відповідних ділянок, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця.

Державна реєстрація договору суборенди земельної ділянки (її частини) здійснюється після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки.

Для державної реєстрації договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності, договору суборенди земельної ділянки (її частини) власник чи набувач права або уповноважена ними особа подають до відповідного територіального органу Держземагентства заяву і такі документи:

1) копія документа, що посвідчує особу набувача права на земельну ділянку або її власника, а у разі подання заяви уповноваженою ними особою — також копія документа, що підтверджує його повноваження діяти від імені таких осіб;

2) документація із землеустрою, яка включає план земельної ділянки і містить відомості про координати поворотних точок меж частини земельної ділянки та обмінний файл — у разі державної реєстрації договору суборенди частини земельної ділянки;

3) договір оренди земельної ділянки із земель приватної власності, договір суборенди земельної ділянки (її частини) (кількість примірників договору повинна бути на один примірник більша, ніж кількість сторін договору);

4) копія реєстраційного номера облікової картки платника податків (ідентифікаційного номера) згідно з Державним реєстром фізичних осіб — платників податків та інших обов'язкових платежів — для фізичної особи, крім осіб, які через свої релігійні переконання відмовляються від прийняття номера та повідомили про це відповідному органу державної податкової

служби, ідентифікаційного коду згідно з Єдиним державним реєстром підприємств та організацій України або податкового номера — для юридичної особи;

5) документи про внесення плати за надання послуг із:

здійснення державної реєстрації договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності, договору суборенди частини земельної ділянки;

перевірки обмінного файла — у разі державної реєстрації договору суборенди частини земельної ділянки.

Під час подання заяви фізична особа пред'являє паспорт або інший документ, що посвідчує особу, а у разі подання заяви уповноваженою особою — також документ, що підтверджує її повноваження діяти від імені такої особи. Документ, що підтверджує повноваження діяти від імені іноземної особи повинен бути легалізований в установленому законодавством порядку.

Висновок. Отже, орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

ІІІ ПИТАННЯ

ПОРЯДОК НАДАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК У ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ

Процедура надання земельної ділянки у постійне користування наступна:

Юридична особа звертається з клопотанням до органів місцевого самоврядування якщо земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту (відповідно до п. 12 розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України) або до органів виконавчої влади (райдержадміністрації) якщо земельна ділянка знаходиться за межами населеного пункту про надання земельної ділянки в оренду із земель державної власності із зміною цільового призначення земельної ділянки для використання для не сільськогосподарських потреб. До клопотання про відведення земельної ділянки додаються документи, що обґрунтовують її розмір, призначення та місце розташування. Відповідний орган місцевого самоврядування або орган виконавчої влади розглядає клопотання у місячний строк і дає згоду на розроблення проекту відведення земельної ділянки.

Технічна документація щодо надання земельної ділянки в оренду розробляється на замовлення юридичної особи організаціями, які мають відповідні дозволи (ліцензії) на виконання цих видів робіт. Умови і строки розроблення проектів відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до договору. Проект відведення земельної ділянки погоджується із землекористувачем, органом по земельних ресурсах, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органом архітектури та охорони культурної спадщини. Відповідно до Закону України від 17.06.04 № 1808-IV «Про державну експертизу землепорядної документації» технічна документація по наданню земельної ділянки в оренду надається на державну експертизу. На протязі 20 робочих днів від дня реєстрації об'єкта перевіряється технічна документація на відповідність чинному законодавству та готується висновок державної експертизи.

На підставі виготовленої технічної документації у місячний термін органами місцевого самоврядування або органами виконавчої влади приймається рішення про затвердження проекту відведення земельної ділянки та по наданню її в оренду якщо підприємство не являється державним та комунальним, як це передбачено ст. 92 Земельного кодексу України і оформляється договір оренди земельної ділянки. Договір оренди земельної ділянки може підготовлюватись як самою юридичною особою з додержанням вимог передбачених Законом України „Про оренду землі” організацією, яка виконувала роботи, так і територіальними органами земельних ресурсів.

Договір оренди земельної ділянки реєструється у структурних підрозділах Дніпропетровської регіональної філії ДП „Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних

ресурсах”. За реєстрацію договору оренди земельної ділянки стягується плата від 168 грн. (з урахуванням ПДВ) та в залежності від координат точок може бути збільшена відповідно до спільного наказу Держкомзему України, Мінфіну України та Мінекономіки України від 24 грудня 2001 року № 213/593/319 „Про внесення змін і доповнень до розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг, затверджених наказом Держкомзему України, Мінфіну України та Мінекономіки України від 15.06.01 року № 97/298/124” (зі змінами). Спори, пов’язані із прийняттям рішення про надання земельної ділянки в оренду, вирішуються в судовому порядку.

У разі якщо до органів місцевого самоврядування або до органів виконавчої влади звертається підприємство, установа або організація державної або комунальної власності про надання земельної ділянки, то процедура надання земельної ділянки аналогічна.

В подальшому на підставі виготовленої технічної документації у місячний термін органами місцевого самоврядування або органами виконавчої влади приймається рішення про затвердження проекту відведення земельної ділянки та по наданню їй в постійне користування. Державний акт на право постійного користування землею реєструється у структурних підрозділах Дніпропетровської регіональної філії ДП «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах». За реєстрацію державного акта на право постійного користування стягується плата від 168 грн. (з урахуванням ПДВ) та в залежності від координат точок може бути збільшена відповідно до спільного наказу Держкомзему України, Мінфіну України та Мінекономіки України від 24 грудня 2001 року № 213/593/319 „Про внесення змін і доповнень до розмірів оплати земельно-кадастрових робіт та послуг, затверджених наказом Держкомзему України, Мінфіну України та Мінекономіки України від 15.06.01 року № 97/298/124” (зі змінами).

Висновок. Із вимог Земельного кодексу України випливає, що право постійного користування земельними ділянками із земель права державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності, тобто юридичні особи. Цим Кодексом встановлено також порядок надання у постійне користування земельних ділянок юридичним особам із земель права державної або комунальної власності.

Надання земельних ділянок юридичним особам у постійне користування здійснюється на підставі рішень їх власників за проектами відведення цих ділянок.

Умови і строки розробки проектів відведення земельних ділянок і перенесення їх меж у натуру (на місцевість) визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт.

IV ПИТАННЯ

ПОРЯДОК ВСТАНОВЛЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ СЕРВІТУТІВ

Поняття та види земельних сервітутів за законодавством України. Згідно зі ст. 98 ЗК зміст права земельного сервітуту полягає в тому, що власник (користувач) однієї земельної ділянки має право на обмежене користування суміжною земельною ділянкою з метою усунення недоліків своєї ділянки.

Залежно від мети використання обслуговуючої ділянки власником (користувачем) пануючої ділянки земельні сервітути можуть бути постійними і тимчасовими. Разом з тим, слід зазначити, що дію постійного земельного сервітуту також може бути припинено.

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

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

Порядок встановлення земельних сервітутів. Ініціатором встановлення земельного сервітуту може бути власник або користувач земельної ділянки, який має потребу у використанні суміжної (сусідньої)

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

Земельний кодекс України передбачає дві підстави встановлення земельного сервітуту: договір і рішення суду. Якщо власники (користувачі) двох сусідніх земельних ділянок прийшли до згоди щодо встановлення земельного сервітуту, вони повинні закріпити досягнуту домовленість у договорі про встановлення земельного сервітуту. Договір укладається в письмовій формі і підписується власником (користувачем) обслуговуючої ділянки та власником (користувачем) пануючої ділянки. Якщо власники (користувачі) сусідніх ділянок не прийшли до згоди щодо встановлення земельного сервітуту, то в такому випадку власник (користувач) пануючої земельної ділянки як зацікавлена сторона повинен звернутися до суду із заявою про встановлення земельного сервітуту. Рішення суду про задоволення заяви є підставою для встановлення земельного сервітуту. Як передбачено ст. 100 ЗК, моментом виникнення права земельного сервітуту, тобто моментом, коли у власника (користувача) пануючої земельної ділянки виникає право використовувати обслуговуючу земельну ділянку в рамках чи того іншого земельного сервітуту, є державна реєстрація договору про встановлення земельного сервітуту чи рішення суду про встановлення земельного сервітуту органом, на який покладене здійснення державної реєстрації прав на землю.

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

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

ділянкою.

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

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

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

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

а) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, і власника (користувача) обслуговуючої земельної ділянки;

б) відмова особи, в інтересах якої встановлений земельний сервітут, від користування сервітутом;

в) рішення суду про скасування земельного сервітуту;

г) закінчення терміну, на який був встановлений земельний сервітут;

г) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років;

д) порушення власником (користувачем) панівної земельної ділянки умов користування сервітутом.

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

а) припинення підстав встановлення земельного сервітуту. Припинення підстав встановлення земельного сервітуту може проявлятися в усуненні недоліків пануючої земельної ділянки, які компенсувалися (усувалися) шляхом надання її власнику (користувачу) права обмеженого користування

сусідньою (обслуговуючою) земельною ділянкою. Прийняте судом рішення про скасування земельного сервітуту у зв'язку з припиненням підстав його встановлення, направляється органу, що здійснює державну реєстрацію прав на землю, для ухвалення відповідного рішення;

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

Висновок. Сервітут — обмежене право користування землею, яке забезпечує іншому землекористувачеві можливість користування нею з певними обмеженнями, встановленими законом або договором. Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володарю) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володарем) земельної ділянки. Сервітут може бути встановлений на певний строк або без визначення строку. Договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно. У разі недотримання домовленості про встановлення сервітуту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту.

Сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном. Особа, яка користується сервітутом, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут не підлягає відчуженню та не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання цим майном. Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений. Збитки, завдані власникові (володареві) земельної ділянки або іншого нерухомого майна, особою, яка користується сервітутом, підлягають відшкодуванню на загальних підставах.

Особа має право вимагати від власника (володаря) сусідньої земельної ділянки, а в разі необхідності - від власника (володаря) іншої земельної ділянки надання земельного сервітуту.

V ПИТАННЯ

ПОРЯДОК ПРИПИНЕННЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ

Підставами припинення права користування земельною ділянкою є:

- а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом;
- в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій;
- г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- ґ) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- д) систематична несплата земельного податку або орендної плати;
- е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;
- є) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

Договір оренди земельної ділянки припиняється у разі:

- 1) закінчення терміну, на який було укладено договір;
- 2) отримання орендарем земельної ділянки у власність у порядку, передбаченому Земельним кодексом України;
- 3) примусового викупу (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності у порядку, встановленому законами України;
- 4) смерті громадянина-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, які відповідно до Закону “Про оренду землі” мають право стати орендарями замість померлого чи засудженого, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- 5) ліквідації юридичної особи — орендаря;
- 6) розірвання договору оренди землі.

Згідно з Законом “Про оренду землі” договір оренди земельної ділянки може бути розірвано за взаємною згодою сторін в будь-який час. Такий договір може бути розірваний також на підставі рішення суду за позовом однієї із сторін у випадку невиконання другою стороною її обов'язків, передбачених вказаним Законом та договором, а також у разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке суттєво перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки.

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

З припиненням, в тому числі розірванням, договору оренди земельної ділянки орендар зобов'язаний повернути орендодавцеві земельну ділянку на

умовах, визначених договором оренди. Більше того, орендар не має права утримувати земельну ділянку для забезпечення своїх вимог до орендодавця.

Повернення земельної ділянки доцільно оформити актом прийому-передачі ділянки, який повинні підписати орендар і орендодавець. В акті необхідно описати стан земельної ділянки на момент її повернення орендодавцеві. Складання акта прийому-передачі земельної ділянки є важливим моментом припинення орендних земельних відносин. Адже згідно із Законом “Про оренду землі” витрати на поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем без згоди орендодавця, відшкодуванню не підлягають, якщо інше не передбачено договором. Разом з тим, підлягають відшкодуванню орендарю витрати на поліпшення стану земельної ділянки, проведені орендарем за згодою орендодавця, якщо інше не передбачено договором. Співставлення актів прийому-передачі земельної ділянки, складених при передачі ділянки орендареві і при поверненні її орендодавцеві, дасть можливість чітко визначити характер та розмір поліпшень земельної ділянки, які були зроблені під час дії договору оренди землі

Висновок.

Підставами припинення права користування земельною ділянкою є:

- 1) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- 2) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених Земельним кодексом;
- 3) припинення діяльності державного чи комунального підприємства, організації та установи;
- 4) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- 5) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- 6) систематична несплата земельного податку або орендної плати.

Важливими гарантіями прав землекористувачів є встановлений законом порядок припинення права користування земельними ділянками, які використовуються з порушенням земельного законодавства, саме: в разі виявлення порушення земельного законодавства державний інспектор по використанню та охороні земель складає протокол про порушення і видає особі, яка допустила порушення, вказівку про його усунення у 30-денний строк.

Якщо в зазначений термін порушення не були усунені, на особу накладається адміністративне стягнення і надається додатковий 30-денний термін для припинення правопорушення чи усунення його наслідків.

У разі неусунення порушення земельного законодавства у 30-денний строк державний інспектор звертається до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про припинення права користування земельною ділянкою.

Рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про припинення права користування земельною ділянкою може бути оскаржене землекористувачем у судовому порядку.

ВИСНОВКИ З ТЕМИ

Надання земельних ділянок у приватну власність і постійне користування громадянам та юридичним особам здійснюється із земель державної або комунальної власності за рішенням органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених Земельним кодексом.

Підставами набуття права власності на землю громадянами та юридичними особами є передача земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян проводиться в разі: 1) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян; 2) одержання земельної ділянки внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій; 3) одержання земельної ділянки із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації.

Надання в користування земельної ділянки, що перебуває у власності або в користуванні іншої особи, провадиться лише після вилучення (викупу) її в порядку, визначеному Земельним кодексом (ст. 149).

Право власності на земельні ділянки може виникати також на підставі міни, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод.

Земельне законодавство передбачає порядок передачі земельних ділянок у власність та користування.

Рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельної ділянки приймається в місячний термін.

Громадяни - працівники державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери із їх числа, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні цих підприємств, установ та організацій, звертаються з клопотаннями про приватизацію цих земель до сільської, селищної, міської ради або районної Київської чи Севастопольської місцевої держадміністрації.

Надання земельної ділянки юридичним особам у постійне користування здійснюється на підставі рішення органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування за проектами відведення цих ділянок.

Юридична особа, зацікавлена в одержанні земельної ділянки в постійне користування, повинна звернутися з клопотанням до районної, Київської та Севастопольської міської держадміністрації або сільської, селищної, міської ради. До клопотання додаються документи, що обґрунтовують її розмір, призначення і місцезнаходження. Вказані органи розглядають клопотання в місячний термін і дають дозвіл на розроблення проекту відведення земельної ділянки.

Відмова в наданні земельної ділянки або залишення клопотання без розгляду може бути оскаржена в судовому порядку.

Приступати до використання земельної ділянки можна лише після встановлення її меж у натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчує право на неї. Таким документом є державний акт на право

власності чи право постійного користування земельною ділянкою, який підлягає державній реєстрації.

Громадяни та юридичні особи можуть набувати право на землю внаслідок укладення цивільно-правових угод. Найбільш поширеним є договір купівлі-продажу. Продаж земельних ділянок державної та комунальної власності провадиться місцевими держадміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органами місцевого самоврядування в межах їх повноважень. Купівля-продаж здійснюється на підставі заяви, в якій зазначаються бажане місце розташування земельної ділянки, цільове призначення та її розмір.

Відповідний орган у місячний термін розглядає заяву і приймає рішення про продаж земельної ділянки або про відмову в продажу із зазначенням причин відмови.

Договір купівлі-продажу, як і будь-які угоди про перехід власності на земельну ділянку, підлягає нотаріальному посвідченню. Документ про оплату є підставою для видачі державного акта про право власності на земельну ділянку і її державної реєстрації.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть надаватися громадянам та юридичним особам також на підставі договору оренди. Зазначені правовідносини регулюються законом «Про оренду землі».

Припинення права власності та користування земельною ділянкою, як і його виникнення, відбувається на підставі певних юридичних фактів.

Земельний кодекс дає вичерпний перелік підстав припинення права власності і користування земельною ділянкою (статті 140, 141 ЗК).

Важливими гарантіями прав землекористувачів є встановлений законом порядок припинення права користування земельними ділянками, які використовуються з порушенням земельного законодавства, саме: в разі виявлення порушення земельного законодавства державний інспектор по використанню та охороні земель складає протокол про порушення і видає особі, яка допустила порушення, вказівку про його усунення у 30-денний строк.

Якщо в зазначений термін порушення не були усунені, на особу накладається адміністративне стягнення і надається додатковий 30-денний термін для припинення правопорушення чи усунення його наслідків.

У разі неусунення порушення земельного законодавства у 30-денний строк державний інспектор звертається до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про припинення права користування земельною ділянкою.

Рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про припинення права користування земельною ділянкою може бути оскаржене землекористувачем у судовому порядку.

МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ЩОДО ПІДГОТОВКИ ДАНОЇ ТЕМИ

При підготовці цієї теми студентів слід:

опрацювати конспект лекції;

ознайомитися із навчальною літературою з цієї теми;

опрацювати монографічну літературу, статті в періодичних виданнях з цієї теми;

вести конспект підготовки до семінарського заняття.

Перелік рекомендованої літератури не є вичерпним. Студенти повинні використовувати інші джерела і особливо періодичні видання.

Контрольні питання:

1. Визначити порядок надання земель в оренду.
2. Зазначити, як відбувається зміна та оновлення договору оренди земельних ділянок.
3. Зазначити порядок надання земельних ділянок в суборенду.
4. Зазначити порядок надання земельних ділянок у постійне користування.
5. Зазначити порядок встановлення земельних сервітутів.
6. Зазначити порядок припинення права користування земельною ділянкою.

***ТЕМА №4 ПОДІЛ ЗЕМЕЛЬ НА КАТЕГОРІЇ ТА ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ
ПРАВОПОРЯДОК ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ
ДІЛЯНКИ
(4 години)***

ПЛАН ЛЕКЦІЇ:

1. Мета та критерії поділу земель на категорії. Цільове призначення та функціональне використання земель.
2. Процесуальний порядок зміни цільового призначення земельної ділянки.
3. Зміна цільового призначення особливо цінних земель.
4. Наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

48. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. // Голос України від 06.08.2011 р. №145.
49. Закон України "Про державний контроль за використанням та охороною земель" від 19.06.03 // Відомості Верховної Ради України, 2003, N 39, ст.350
50. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб" 11.04.02 № 502 // Офіційний вісник України. - 2002 р. № 15 від 26/04/2002, стор. 87, стаття 818.
51. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель : наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. №548 // Офіційний вісник України. – 2010. – №85. – Ст. 3006.
52. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. навч. закл./В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. – К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. – 600с.
53. Земельне право України: Підручник / М.В. Шульга (кер. авт. кол.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін.: За ред М.В. Шульги. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.
54. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Навч. посіб. - К.: Алерта, 2012. - 392 с.
55. Возняк Р.П., Ступень М.Г., Падляк І.М. Земельно-правовий процес: Навчальний посібник для студентів вищих навчальних закладів. – 2-ге видання, стереотипне. – Львів: «Новий Світ – 2000». – 2007. – 224с.
56. Земельний кодекс України: Науково – практичний коментар. Видання шосте, доповнене – Х.: ТОВ «Одіссей», 2009. – 624с.
57. Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / За заг. ред. В.І. Семчика. – 3-є вид., перероб. і доп. – К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2007. – 896 с.
58. Мірошніченко А.М., Марусенко Р.І. Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України. - К.: Алерта; ЦУЛ, 2011. – 516с.
59. Волков Г.А. Правовые проблемы разграничения земель на категории по целевому назначению // Экологическое право. - 2005. - № 2. - С. 29-32.
60. Ковальський Д. Проблемні питання порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб // Юридична Україна. - 2003. - № 9. - С. 36-40.
61. Кулинич П. Визначення цільового призначення земельних ділянок при видачі селянам державних актів на право власності на землю // Приватизація землі: закон, практика, проблеми. - 2004. - № 4. - С. 9-16.

МЕТА ЛЕКЦІЇ:

Мета цієї лекції полягає у охарактеризуванні критерій поділу земель на категорії, порядок зміни цільового призначення земельної ділянки, порядок зміни цільового призначення особливо цінних земель, наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель

ВСТУП

Дана лекція з теми «Поділ земель на категорії та процесуальний правопорядок зміни цільового призначення земельної ділянки» розкриває особливості правового регулювання земельно-процесуальних відносин, що виникають при встановленні або зміні цільового призначення земельних ділянок. Вивчення цієї теми необхідне для майбутньої діяльності фахівців у сфері комплексного юридичного забезпечення прав та інтересів суб'єктів в галузі земельних відносин.

Лекція з теми «Поділ земель на категорії та процесуальний правопорядок зміни цільового призначення земельної ділянки» тісно пов'язана із усіма лекціями курсу, має базове теоретичне та методологічне значення для їх опанування студентами.

І ПИТАННЯ

МЕТА ТА КРИТЕРІЇ ПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬ НА КАТЕГОРІЇ. ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ТА ФУНКЦІОНАЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ.

Поділ земель на категорії за цільовим призначенням є фундаментальним положенням земельного законодавства України. Саме виходячи із такого поділу побудована система особливої частини земельного права як галузі права, науки та навчальної дисципліни, а також структура земельного законодавства як зовнішньої форми вираження земельно-правових норм.

Відповідно до ч. 1 ст. 19 Земельного кодексу України (далі – ЗК України),

Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

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

Правила про поділ земель на категорії дісталися Україні “у спадок” від земельного права радянських часів. У часи, коли земля перебувала у виключній державній власності та її використання здійснювалося в дозвільному порядку за правилом “дозволено лише те, що прямо передбачено”, поділ земель на категорії за цільовим призначенням цілком себе виправдовував. Між тим, на даний час накопичилося достатньо багато проблем, пов'язаних із поділом земель України на категорії. Численність та серйозність цих проблем, на наш погляд, змушують замислитись над доцільністю збереження поділу земель на категорії у його існуючому вигляді.

Незважаючи на формулювання ст. 19 ЗК України, що була процитована вище, що проголошує поділ земель на категорії саме за критерієм цільового призначення, це не завжди відповідає дійсності. Насправді в багатьох випадках земельні ділянки відносяться до певної категорії не за їх цільовим призначенням, а, наприклад, за суб'єктом використання. Віднесення земель до певних категорій за суб'єктом їх використання, можливо, було виправдане за часів СРСР, коли юридичні особи мали спеціальну правосуб'єктність, могли здійснювати лише визначені види діяльності, підпорядковувалися визначеним органам управління. У сучасних же умовах даний підхід є вочевидь застарілим.

Існуюча класифікація земель на категорії не охоплює всіх земель. Наприклад, взагалі поза межами існуючої класифікації земель залишаються землі загального користування населених пунктів (згадуються у ст. ст. 14, 16 Закону України “Про планування та забудову територій”, ч. 3 ст. 83 ЗК України). Не знайшли адекватного відображення у легальному поділі земель на категорії і землі “культового (церковного) фонду, ... космічного забезпечення, державного матеріального резерву, водно-болотних угідь та торф’яного фонду, родовищ корисних копалин, мисливського фонду та підвищеної екологічної небезпеки”, та ін., на що зверталася увага акад. В.І. Андрейцевим. Навряд чи можна вважати задовільним те, що всі ці землі “ховаються” за формулою “землі іншого призначення” (п. ”ж” ч. 1 ст. 19 ЗК України). Система законодавчо встановлених обмежень може доповнюватися обмеженнями, встановленими планувальною документацією, зокрема, в порядку зонування (ст. 180 ЗК України, Закон України “Про планування і забудову територій”). Як уже зазначалося у спеціальній літературі, засоби планування, такі як зонування, є альтернативою принципу встановлення “цільового призначення земель”, який є несумісним з умовами ринкової економіки, із повноваженнями власника розпоряджатися власною земельною ділянкою.

У сучасних умовах правових режим земель повинен визначатися таким чином:

1) в законодавстві повинні фіксуватися основні обмеження і приписи щодо використання найбільш важливих і типових земель (наприклад, основних об’єктів природно-заповідного фонду, історико-культурного призначення, оздоровчого призначення, типових об’єктів транспорту, тощо), що мають групуватися в категорії земель. Від принципу встановлення безпосередньо в законі цільового призначення всіх земель слід відмовитися;

2) більш детальні обмеження та приписи, що доповнюють законодавчі або компенсують їх відсутність, повинні міститися у планувальній документації (насамперед, із зонування);

3) конкретний режим земельної ділянки повинен визначатися у землевпорядній документації щодо цієї конкретної ділянки.

Така схема, на наш погляд, дозволить повно і вичерпно визначати правовий режим всіх земельних ділянок, уникаючи невиправданих обмежень та перешкод у їх використанні. У законодавстві не визначені також формальні критерії віднесення тих чи інших ділянок до певних категорій земель. Цільове призначення земельної ділянки (а отже, і належність її до певної категорії) на сьогодні на практиці визначають кількома способами, що можуть давати різні результати:

1) за фактичним становищем,

2) за даними державного земельного кадастру, які можуть суперечити існуючому фактичному становищу, землевпорядній та містобудівній документації тощо,

3) за даними землевпорядної документації (проектами відведення тощо),

4) за даними статистичної звітності.

Невідкладним завданням слід вважати внесення ясності в дане питання.

У певних випадках первинним повинен бути фактичний стан земельної ділянки (наприклад, знаходження на ній природного водного об'єкту, лісових насаджень, правомірно збудованих об'єктів житлової та громадської забудови та ін.), адже територія під річку Дніпро має бути землями водного фонду незалежно від будь-яких документів. Якщо землевпорядна, містобудівна або кадастрова документація не відповідають фактичному стану, вони повинні бути виправлені.

В інших випадках визначальним мають бути положення містобудівної та землевпорядної документації. Так, якщо проектом відведення передбачений певний режим земельної ділянки, що не збігається із земельно-кадастровою документацією або фактичним використанням, слід вносити зміни до земельно-кадастрової документації та усувати нецільове фактичне використання земельної ділянки.

Дані земельно-кадастрової документації, на наше переконання, повинні фіксувати існуюче цільове призначення земельної ділянки (встановлене за фактичним станом або за землевпорядною документацією), а не бути підставою для встановлення цільового призначення. Статистична звітність також може лише відображати існуючий стан, проте не може сама по собі визначати цільове призначення.

Проблемною також є ситуація, коли земельна ділянка може одночасно належати до кількох категорій земель. Така ситуація є цілком можливою, наприклад, коли до земель об'єктів природно-заповідного фонду або земель оборони входять землі лісового та водного фонду, землі сільськогосподарського призначення тощо (дуже поширена ситуація); коли до земель водного фонду належать землі житлової та громадської забудови тощо. Чинне земельне законодавство спеціально не регулює співвідношення між режимами різних категорій земель, крім випадків оподаткування земельних ділянок земельним податком (ч. 2 ст. 6 Закону України "Про плату за землю"). І хоча у більшості випадків закон в принципі дозволяє вирішити колізії, що виникають між різними правовими режимами, на практиці таке вирішення може становити серйозну проблему, у правозастосуванні трапляються серйозні помилки, на що звернув увагу В. В. Носік на прикладі земель населених пунктів (земель житлової та громадської забудови) та земель водного фонду.

Існуючі норми передбачають пріоритетність земель сільськогосподарського призначення: ст. 23 ЗК України прямо передбачає принцип пріоритетності земель сільськогосподарського призначення, а ст. ст. 207-209 ЗК України передбачає обов'язок відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва у разі виведення сільськогосподарських угідь зі сфери сільськогосподарського виробництва, що є дієвим економічним засобом забезпечення пріоритетності цих земель. Ст. 207-209 ЗК України передбачають також аналогічне правило щодо лісових угідь, що в сукупності із нормами лісового законодавства, які встановлюють

ускладнений порядок переведення лісових земель у нелісові (ст. ст. 42, 43 Лісового кодексу України), фактично встановлює пріоритетність земель лісового фонду. При цьому взаємне ранжування пріоритетності земель сільськогосподарського призначення та лісового фонду не здійснене.

В сучасних умовах правило про абсолютний пріоритет земель сільськогосподарського призначення вже втратило свою доцільність і в окремих випадках є навіть шкідливим, зважаючи на надмірну розораність земель в Україні, що являє собою серйозну екологічну проблему. Видається, що пріоритети слід розташувати таким чином (в порядку зменшення):

- особливо охоронювані території (земельні ділянки природно-заповідного фонду, історико-культурного призначення, оздоровчого призначення);

- земельні ділянки природних екологічних систем (лісові угіддя, водні та водно-болотні угіддя, ділянки природного степу);

- сільськогосподарські угіддя ;

- землі рекреаційного призначення (призначені для стаціонарної рекреації);

- інші землі (житлової та громадської забудови, несільськогосподарські угіддя в складі земель сільськогосподарського призначення, промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони, тощо).

Висновок.

Залежно від цільового призначення земельний фонд поділяється на категорії земель, що мають різний правовий режим використання і охорони. ЗК України виділяє 9 великих груп земель за цією класифікаційною ознакою.

Велике природоохоронне, естетичне, рекреаційне, ресурсозберігаюче, виховне навантаження має виділення категорії земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. До цієї категорії увійшли землі природно-заповідного фонду України, інші види земель, що підлягають особливій охороні згідно із законами України "Про охорону навколишнього природного середовища", "Про природно-заповідний фонд України", "Про туризм" і "Про охорону та використання пам'яток історії та культури". Землям цієї категорії надається особливий охоронний правовий режим, який полягає у вилученні їх з господарського використання. Площі, зайняті землями цієї категорії, в останнє десятиріччя мають тенденцію до постійного збільшення, що є позитивним фактом у контексті визнання еколого-оздоровчої ролі цих територій для людини та інших біологічних ресурсів планети.

II ПИТАННЯ

ПРОЦЕСУАЛЬНИЙ ПОРЯДОК ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Встановлення цільового призначення земельних ділянок не входить до виключної компетенції певного органу влади. Згідно зі ст. 20 Кодексу, землі відносять до тієї чи іншої категорії на підставі рішень цілого ряду органів державної влади й органів місцевого самоврядування (відповідно до їх повноважень).

За загальним правилом встановлення цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які:

приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання в користування;

провадять вилучення (викуп) земель;

затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

Таким чином, цільове призначення земельної ділянки встановлюється відповідним органом влади при:

прийнятті ним рішення про передачу ділянки громадянину чи юридичній особі у власність;

прийнятті ним рішення про передачу ділянки громадянину або юридичній особі в оренду чи постійне користування;

викупі ділянки для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;

вилученні її з постійного користування державної чи комунальної юридичної особи;

прийнятті рішення про затвердження проекту землеустрою;

прийнятті рішення про створення об'єкта природно-заповідного фонду;

прийнятті рішення про створення об'єкта історико-культурного призначення.

Незважаючи на те, що встановлення цільового призначення земельних ділянок віднесено до компетенції органів влади, певні права щодо встановлення цільового призначення земельних ділянок надані й громадянам та юридичним особам. Зокрема, вони мають право ініціювати зміну цільового призначення ділянок, які перебувають у їх власності. Порядок зміни цільового призначення земельних ділянок з ініціативи громадян та юридичних осіб встановлює постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб" від 11 квітня 2002 р. Відповідно до цієї постанови для зміни цільового призначення земельної ділянки її власник має подати заяву (клопотання):

до сільської, селищної, міської ради (якщо земельна ділянка розташована в межах населеного пункту), або до районної державної

адміністрації (якщо земельна ділянка розташована за межами населеного пункту).

До заяви (клопотання) власник додає такі документи:

копію державного акта на право власності на земельну ділянку;

громадянин – власник земельної ділянки – копію паспорта (серія, номер паспорта, коли і ким виданий та місце проживання), юридична особа – власник земельної ділянки – копію статуту (положення) та копію свідоцтва про державну реєстрацію юридичної особи;

довідку з районного відділу земельних ресурсів та з районного відділу архітектури й будівництва про встановлені обмеження (обтяження) на використання земельної ділянки та земельні сервітути;

обґрунтування необхідності зміни цільового призначення земельної ділянки.

Сільська, селищна, міська рада або районна державна адміністрація розглядає заяву (клопотання) й документи, що додаються, та приймає рішення про її задоволення чи відхилення. Якщо відповідний орган погоджується змінити цільове призначення земельної ділянки, він дає дозвіл на таку зміну.

Обов'язковою умовою зміни цільового призначення земельної ділянки є погодження такої зміни з місцевими органами виконавчої влади (районним (міським) органом земельних ресурсів, природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами, органом містобудування й архітектури та охорони культурної спадщини). При цьому якщо змінюється цільове призначення не всієї, а лише частини земельної ділянки, то зміна цільового призначення здійснюватиметься в рамках складання проекту відведення земельної ділянки. Необхідність складання зазначеного проекту обумовлена тим, що при зміні цільового призначення частини земельної ділянки вона поділяється на дві, одна з яких зберігає попереднє цільове призначення, а друга – набуває нового цільового призначення. Виділення частини земельної ділянки в окрему земельну ділянку потребує складання проекту її відведення.

Для підготовки проекту відведення земельної ділянки особа, зацікавлена в зміні цільового призначення частини ділянки, має укласти з землевпорядною організацією договір на складання проекту відведення земельної ділянки. Такою землевпорядною організацією може бути будь-яка державна чи приватна землевпорядна організація, яка має ліцензію Держкомзему України на виконання землевпорядних та землеоціночних робіт та ліцензію Державної служби геодезії, картографії та кадастру на виконання геодезичних робіт.

Якщо ж змінюється цільове призначення всієї ділянки, то така зміна проводиться шляхом повторного погодження раніше виготовленого проекту відведення земельної ділянки.

Нововиготовлений або раніше виготовлений проект відведення земельної ділянки відповідно погоджується або повторно погоджується з:

органом земельних ресурсів;

природоохоронним і санітарно-епідеміологічним органами;

органом містобудування й архітектури;
органом охорони культурної спадщини.

Державну землепорядну експертизу, за загальним правилом, проводить обласне управління земельних ресурсів. Після отримання позитивного висновку такої експертизи замовник подає погоджені (повторно погоджені) проектні матеріали до відповідного органу влади для прийняття рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

За загальним правилом, якщо земельна ділянка розташована в межах населеного пункту, то рішення про зміну її цільового призначення приймає сільська, селищна або міська рада. Якщо ж земельна ділянка знаходиться за межами населених пунктів, то таке рішення приймає районна або обласна державна адміністрація (Рада міністрів Автономної Республіки Крим).

Районна держадміністрація розглядає подані проектні матеріали та приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки, яка знаходиться за межами населеного пункту. Дане рішення приймається за умови подальшого використання цієї ділянки для сільськогосподарських потреб, ведення лісового й водного господарства, будівництва об'єктів, призначених для обслуговування членів територіальних громад району (шкіл, лікарень, підприємств торгівлі тощо). Якщо ж зміна цільового призначення розташованої за межами населеного пункту земельної ділянки передбачає використання такої ділянки для інших потреб, районна держадміністрація лише розглядає проектні матеріали, готує свій висновок із цього питання й подає його разом із матеріалами до Ради міністрів Автономної Республіки Крим або обласної державної адміністрації. Рада міністрів Автономної Республіки Крим та обласна державна адміністрація розглядають матеріали й приймають рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Висновок. В основі віднесення земель до конкретної категорії лежить їх основне цільове призначення.

Формування складу земель України та віднесення їх до конкретної категорії, а також видів і підвидів здійснюється на підставі рішень уповноважених державних органів та органів місцевого самоврядування. Саме ці органи приймають рішення про передачу земель у власність, надання їх у користування, вилучення (викуп) земельних ділянок. Так, при вилученні (викупі) земель у сільськогосподарського підприємства і передачі чи надання для будівництва промислового підприємства, залізниці, автомобільної дороги тощо землі сільськогосподарського призначення переходять до категорії земель промисловості, транспорту та ін. При вилученні ж земельних ділянок у промислових підприємств і передачі їх, наприклад, для будівництва магістрального газопроводу має місце переведення одного виду земель в інший в межах однієї категорії.

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

Зміну цільового призначення земель закон пов'язує також з прийняттям рішень компетентних органів про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення. Такі об'єкти можуть створюватися у відповідності із ст.ст. 46 і 53 Земельного кодексу.

Що ж стосується зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, то це питання вирішується дещо інакше. Хоча встановлення і зміна цільового призначення земель — це прерогатива їх власника, закон встановлює відповідні обмеження прав власників з цього приводу. Йдеться про те, що вказана зміна цільового призначення можлива лише за ініціативою власників відповідних земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Переведення земель із однієї категорії в іншу може бути і не пов'язане із вилученням та наданням землі. В цьому випадку переведення може бути здійснене органами, які затверджують проекти землеустрою. Так, це може мати місце, скажімо, при усуненні черезсмужжя та інших незручностей у землекористуванні сільськогосподарських підприємств. При цьому частина сільськогосподарських земель може бути передана в категорію земель несільськогосподарського призначення, а земельні ділянки несільськогосподарського призначення — сільськогосподарським підприємствам.

ІІІ ПИТАННЯ

ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ОСОБЛИВО ЦІННИХ ЗЕМЕЛЬ

Рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки, яка належить до особливо цінних земель, приймається в спеціальному порядку. Якщо ділянка особливо цінних земель розташована в межах населеного пункту, то рішення про зміну її цільового призначення рада приймає лише після погодження проекту відведення ділянки з Верховною Радою України. Проектні матеріали на погодження до Верховної Ради України подають Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласна, Київська і Севастопольська міські ради.

Цільове призначення особливо цінних земель, які розташовані за межами населеного пункту, змінюється за рішенням Кабінету Міністрів України після погодження з Верховною Радою України. Цей порядок зміни цільового призначення стосується таких земельних ділянок:

1. земельних ділянок під ріллею та багаторічними насадженнями, якщо їх цільове призначення змінюється на таке, що передбачає використання ділянки для несільськогосподарських потреб;
2. земельних ділянок, вкритих лісами першої групи, площею понад 10 гектарів, якщо їх цільове призначення змінюється на таке, що передбачає використання ділянки для нелісогосподарських потреб;
3. земельних ділянок природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення, якщо їх цільове призначення змінюється на таке, що передбачає використання ділянки для інших потреб;
4. земель дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів, якщо їх цільове призначення змінюється на таке, що передбачає використання ділянки для несільськогосподарських потреб;
5. земельних ділянок з сільськогосподарськими угіддями, що відповідно до ст. 150 Кодексу віднесені до особливо цінних земель (наприклад, чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах тощо), якщо їх цільове призначення змінюється на таке, що передбачає використання ділянки для несільськогосподарських потреб.

Проектні матеріали на погодження зміни цільового призначення зазначених земельних ділянок до Верховної Ради України подає Рада міністрів Автономної Республіки Крим або обласна держадміністрація.

Власник земельної ділянки отримує новий державний акт на право власності на земельну ділянку із зміненим цільовим призначенням. Після цього відповідна рада чи орган виконавчої влади приймає рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки.

Якщо прийнято рішення про відмову в зміні цільового призначення земельної ділянки, сільська, селищна, міська рада або відповідний орган виконавчої влади протягом 15 днів з моменту прийняття рішення письмово повідомляє про це її власника (з обґрунтуванням причини відмови). Власник земельної ділянки, якщо він не згоден з рішенням ради або органу виконавчої

влади про відмову в зміні цільового призначення земельної ділянки, має право оскаржити цю відмову в суді.

Висновок. Цільове призначення особливо цінних земель, які розташовані за межами населеного пункту, змінюється за рішенням Кабінету Міністрів України після погодження з Верховною Радою України. Цей порядок зміни цільового призначення стосується таких земельних ділянок:

земельних ділянок під ріллею та багаторічними насадженнями, якщо їх цільове призначення змінюється на таке, що передбачає використання ділянки для несільськогосподарських потреб;

земельних ділянок, вкритих лісами першої групи, площею понад 10 гектарів, якщо їх цільове призначення змінюється на таке, що передбачає використання ділянки для нелісогогосподарських потреб;

земельних ділянок природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення, якщо їх цільове призначення змінюється на таке, що передбачає використання ділянки для інших потреб;

земель дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів, якщо їх цільове призначення змінюється на таке, що передбачає використання ділянки для несільськогосподарських потреб;

земельних ділянок з сільськогосподарськими угіддями, що відповідно до ст. 150 Кодексу віднесені до особливо цінних земель (наприклад, чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах тощо), якщо їх цільове призначення змінюється на таке, що передбачає використання ділянки для несільськогосподарських потреб.

ІV ПИТАННЯ

НАСЛІДКИ ПОРУШЕННЯ ПОРЯДКУ ВСТАНОВЛЕННЯ ТА ЗМІНИ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ

Встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок може здійснюватися виключно у викладеному порядку. Порухення цього порядку тягне за собою наслідки, передбачені ст. 21 ЗК України.

Належним чином встановлене (змінене) цільове призначення земельної ділянки визначає характер обов'язків її власника (користувача) щодо використання ділянки. Власник (користувач) земельної ділянки зобов'язаний використовувати її виключно за цільовим призначенням, встановленим відповідним органом влади. Тому особи, які допустили порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки, можуть бути притягнуті до адміністративної відповідальності за ст. 53 Кодексу України про адміністративні правопорушення. Згідно з цією статтею використання земель не за цільовим призначенням тягне за собою накладення штрафу на громадян від трьох до двадцяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від десяти до двадцяти п'яти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян. Відповідно до ст. 238¹ Кодексу такі штрафи накладаються посадовими особами органів земельних ресурсів. Від імені цих органів розглядати справи про нецільове використання земельних ділянок і накладати адміністративні стягнення мають право: голова Державного комітету України по земельних ресурсах та його заступники, голова Державного комітету АР Крим по земельних ресурсах та його заступники, начальники обласних, Київського та Севастопольського міських управлінь та їх заступники, начальники міських (міст обласного та районного підпорядкування), районних управлінь (відділів) земельних ресурсів та їх заступники, інженери-землевпорядники сіл і селищ.

Висновок.

Зміна цільового використання земельних ділянок є реальною. Головне – дотримуватися при цьому положень чинного законодавства України.

ВИСНОВКИ З ТЕМИ

Віднесення земель до певної категорії відбувається при їх передачі у власність або наданні у користування шляхом затвердження відповідних землевпорядних проектів або прийняття рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

На жаль, на даний час можливість або неможливість зміни цільового призначення певної земельної ділянки обумовлюється суб'єктивною позицією відповідних органів, що погоджують проекти землеустрою та затверджують їх.

Процедура зміни цільового призначення земель включає в себе:

- подання заяви із доданими документами власником земельної ділянки "до сільської, селищної, міської ради, якщо земельна ділянка розташована в межах населеного пункту, або районної держадміністрації, якщо земельна ділянка розташована за межами населеного пункту". Серед документів, що мають додаватися до заяви, згадане "обґрунтування необхідності зміни цільового призначення". У правозастосовчій діяльності відсутнє єдине розуміння цього терміну. Часто вимагається надання обґрунтування у формі містобудівного обґрунтування, проекту будівництва, типового проекту тощо. На наш погляд, обґрунтування може бути виконане у довільній формі;

- надання дозволу на підготовку (перепогодження) проекту відведення, строк на що складає 1 місяць. Його дотримання є проблематичним, особливо у випадку прийняття рішень органами місцевого самоврядування;

- складання проекту відведення у строк, визначений договором, що практично становить не менше 1 місяця;

- погодження або перепогодження (у Київській області, наприклад, практика "перепогодження" проектів відсутня - в усіх випадках складається новий проект відведення) проекту відведення (п. 6 Порядку) (1) органом земельних ресурсів, (2) санітарно-епідеміологічним органом, (3) органом архітектури, (4) органом охорони культурної спадщини, (5) природоохоронним органом. Щодо земель, зайнятих лісами, див. також ч. 4 коментованої статті. На даний час представники усіх перерахованих органів здійснюють положення у складі "комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою";

- проведення державної землевпорядної експертизи;

- у разі, якщо рішення про зміну цільового призначення (п. 9 Порядку) приймається обласною державною адміністрацією або КМУ, надається висновок районної державної адміністрації;

- у разі, якщо рішення про зміну цільового призначення приймається КМУ, надається також висновок обласної державної адміністрації;

- в деяких областях існує практика надання висновків обласних рад, що законодавством не передбачено;

- прийняття рішення щодо зміни цільового призначення органом, що визначається відповідно до п. п. 7 - 10 Порядку. За існуючою практикою, у разі незгоди зі зміною цільового призначення відповідні органи не приймають рішення про відмову, а просто утримуються від винесення будь-

якого рішення. Таким чином, процедура відведення просто "зависає" у повітрі. Така практика є, поза сумнівом, незаконною;

- перенесення проекту відведення в натуру (на місцевість), видача та реєстрація державного акта на право власності зі зміненим цільовим призначенням

Фактична загальна тривалість процедури зміни цільового призначення, якщо всі рішення приймаються максимально оперативно, складає від 3 (якщо рішення приймається районною державною адміністрацією) до 12 місяців (якщо рішення приймається КМУ). Проте у ситуаціях, коли розгляд питання затягується, процедура може тривати нескінченно.

Порушення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок найчастіше виражаються у самовільному використанні земельних ділянок не за цільовим призначенням без застосування встановленої законодавством процедури зміни цільового призначення. Також можливі найрізноманітніші відхилення від встановленої процедури зміни цільового призначення земельних ділянок. Можуть бути порушені матеріально-правові приписи, що перешкоджають зміні цільового призначення земельної ділянки. Такі порушення також є "порушенням порядку" встановлення та зміни цільового призначення земель.

МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ЩОДО ПІДГОТОВКИ ДАНОЇ ТЕМИ

При підготовці цієї теми студентів слід:

опрацювати конспект лекції;

ознайомитися із навчальною літературою з цієї теми;

опрацювати монографічну літературу, статті в періодичних виданнях з цієї теми;

вести конспект підготовки до семінарського заняття.

Перелік рекомендованої літератури не є вичерпним. Студенти повинні використовувати інші джерела і особливо періодичні видання.

Контрольні питання:

1. Визначити мету та критерії поділу земель на категорії.
2. Розкрити цільове призначення та функціональне використання земель.
3. Визначити процесуальний порядок зміни цільового призначення земельної ділянки.
4. Зазначити порядок зміни цільового призначення особливо цінних земель.
5. Визначити наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

**ТЕМА №5 ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗДІЙСНЕННЯ ДЕРЖАВНОГО
КОНТРОЛЮ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ ТА ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ,
ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ ТА
МОНІТОРИНГУ ЗЕМЕЛЬ**

(2 години)

ПЛАН ЛЕКЦІЇ:

1. Процедура, суб'єктно-об'єктний склад та особливості державного та інших видів контролю за використанням земель.
2. Поняття, складові та порядок ведення державного земельного кадастру. Правове регулювання посвідчення та реєстрації прав на землю.
3. Порядок проведення інвентаризації земель.
4. Поняття, види та процедура проведення моніторингу земель.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

62. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. // Голос України від 06.08.2011 р. №145.
63. Закон України "Про державний контроль за використанням та охороною земель" від 19.06.03 // Відомості Верховної Ради України, 2003, N 39, ст.350
64. Закон України "Про державну експертизу землепорядної документації" від 17.06.04 // Відомості Верховної Ради України, 2004, N 38, ст.471
65. Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень" від 01.07.04 // Відомості Верховної Ради України, 2004, N 51, ст.553
66. Закон України "Про землеустрій" від 22.05.03 // Відомості Верховної Ради України, 2003, N 36, ст.282
67. Закон України "Про місцеве самоврядування в Україні" від 21.05.97 // Відомості Верховної Ради України, 1997, N 24, ст.170
68. Закон України "Про місцеві державні адміністрації" від 09.05.99 // Відомості Верховної Ради України, 1999, N 20-21, ст.190
69. Указ Президента України "Про створення єдиної системи державних органів земельних ресурсів" 06.01.96 № 34 // Урядовий кур'єр". - 13/01/1996.
70. Постанова Кабінету Міністрів України "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок" 11.10.02 №1531 // Офіційний вісник України. - 2002 р. - № 42 від 01/11/2002, стор. 144, стаття 1941
71. Про ідентифікацію об'єктів нерухомого майна для державної реєстрації прав на них : постанова Кабінету Міністрів України від 08.12.2010 р. № 1117 // Офіційний вісник України. – 2010. – №94. – Ст. 3347.
72. Положення про Державне агентство земельних ресурсів: Указ Президента України від 08.04.2011 р. № 445 // Офіц. вісн. України. – 2011. – № 11 . – Ст. 609 .
73. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження положення про моніторинг земель" 20.08.93 № 661
74. Про затвердження Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення робіт із землеустрою, землеоціночних робіт : наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 05.08.2009 р. №423 // Офіційний вісник України. – 2009. – №68. – Ст. 2366.
75. Про затвердження Методичних рекомендацій щодо здійснення природно- сільськогосподарського районування (зонування) земель : наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 10.11.2004 р. №366 // Землепорядний вісник. – 2004. – №4. – с. 44

МЕТА ЛЕКЦІЇ:

Мета цієї лекції полягає у охарактеризуванні процедури, суб'єктно-об'єктного складу та особливостей державного та інших видів контролю за використанням земель, поняття, складові та порядок ведення державного земельного кадастру, процедуру посвідчення та реєстрації прав на землю, поняття, види та процедуру проведення моніторингу земель

ВСТУП

Дана лекція з теми «Правове регулювання здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, ведення державного земельного кадастру та моніторингу земель» розкриває особливості правового регулювання земельно-процесуальних відносин, що виникають при веденні державного земельного кадастру, проведенні контролю за використанням та охороною земель, реєстрації прав на земельні ділянки, проведенні моніторингу земель. Вивчення цієї теми є важливою як для опанування земельного права в цілому, так і для подальшої професійної діяльності фахівців-юристів у сфері правового забезпечення взаємодії суб'єктів земельних відносин з органами державного управління.

Лекція з теми «Правове регулювання здійснення державного контролю за використанням та охороною земель, ведення державного земельного кадастру та моніторингу земель» тісно пов'язана із усіма лекціями курсу, має базове теоретичне та методологічне значення для їх опанування студентами.

І ПИТАННЯ ПРОЦЕДУРА, СУБ'ЄКТНО-ОБ'ЄКТНИЙ СКЛАД ТА ОСОБЛИВОСТІ ДЕРЖАВНОГО ТА ІНШИХ ВИДІВ КОНТРОЛЮ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ ЗЕМЕЛЬ.

Контроль за використанням та охороною земель є однією з важливих функцій державного управління у зазначеній сфері суспільних відносин. Його завдання полягають у забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами вимог земельного законодавства України. Варто звернути увагу на те, що контроль здійснюється: а) за усіма без винятку суб'єктами земельних відносин, а не лише за юридичними і фізичними особами; б) стосується всіх земель незалежно від форм власності.

Конкретні завдання, функції контролю за використанням та охороною земель, а також форми і методи його здійснення визначено в Законі України "Про державний контроль за використанням та охороною земель" від 19 червня 2003 року.

Метою контролю за використанням та охороною земель, що збігається з метою усієї екологічної діяльності, є задоволення справедливих соціальних, економічних, екологічних потреб нинішнього і майбутнього поколінь у сфері розвитку і охорони навколишнього природного середовища.

Його конкретні цілі визначаються основними формами діяльності у сфері використання й охорони земель, якими є: забезпечення екологічної безпеки людини.

Державний контроль за використанням і охороною земель являє собою діяльність компетентних органів держави, спрямовану на додержання вимог земельного законодавства, забезпечення гарантій реалізації земельно-правових норм та утвердження законності у земельних відносинах. Він дає можливість не лише виявляти й усувати наслідки земельних правопорушень, а й застосовувати у разі потреби до порушників земельного законодавства заходи відповідальності, Цей контроль охоплює усі категорії земель незалежно від форм власності та видів землекористування і поширюється на всіх суб'єктів земельних відносин.

Органами, що здійснюють державний контроль за використанням і охороною земель, є Держкомзем, Мінекоресурсів, інші спеціально уповноважені державні органи. З метою підвищення ефективності державного управління земельними ресурсами, вдосконалення контролю за використанням і охороною земель у складі Держкомзему України було створено Державну Інспекцію з контролю за використанням і охороною земель, що діє на основі Положення про неї, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2002 року № 1958.

З метою здійснення своїх завдань Держземінспекція має право відвідувати підприємства, установи, організації для перевірки стану земельних ділянок щодо їх використання і відповідних документів; давати у межах своєї компетенції обов'язкові для виконання власникам землі і

землекористувачам вказівки (приписи) з питань використання і охорони земель; складати акти перевірок або протоколи про адміністративні правопорушення та розглядати відповідно до законодавства справи про адміністративні правопорушення у сфері використання і охорони земель, а також подавати у встановленому порядку матеріали перевірок до відповідних органів для притягнення винних осіб до відповідальності; подавати до Держкомзему, його територіальних органів, інших органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування пропозиції щодо фінансування заходів з охорони земель та ряд інших. Держземінспекція видає накази організаційно-розпорядчого характеру. Таким чином, органи Держкомзему здійснюють державний контроль за: раціональною організацією території та використанням земельних ділянок власниками землі і землекористувачами відповідно до умов їх надання; поверненням самовільно зайнятих ділянок у стані, придатному для використання; виконанням комплексу заходів, передбачених умовами надання земельних ділянок нормативними документами та затвердженими проектами із захисту земель від водної та вітрової ерозії, заростання бур'янами, чагарниками та дрібноліссям, селів, підтоплювання, заболочування, засолювання, висушування, ущільнювання та від інших процесів погіршення стану земель.

Важливого значення набуває контроль за: рекультивацією порушених земель, зніманням, використанням і збереженням родючого шару ґрунту при проведенні робіт, пов'язаних із порушенням земель, а також за своєчасним приведенням цих земель у стан, придатний для використання за призначенням; збереженням та експлуатацією протиерозійних гідротехнічних споруд і систем, захисних лісонасаджень, встановленням і збереженням межових знаків; наданням достовірних даних про наявність, стан використання земельних угідь за Державним земельним кадастром, а також інформації про наявність земель запасу.

Спеціально уповноваженими органами з питань екології та природних ресурсів є Міністерство охорони навколишнього природного середовища України, державні управління екології та природних ресурсів в АРК, областях, містах Києві і Севастополі, інші територіальні органи та інспекції зазначеного міністерства.

Відповідно до Положення про Міністерство екології та природних ресурсів України, затвердженого Указом Президента України від 29 травня 2000 року, воно здійснює згідно з законодавством державний контроль за додержанням норм і правил у сфері використання та охорони природних ресурсів, у тому числі землі.

Мінекоресурсів України має право обстежувати підприємства, установи та організації незалежно від форм власності, включаючи військові та оборонні об'єкти, об'єкти органів внутрішніх справ і Служби безпеки України з метою перевірки додержання вимог щодо охорони земель.

Певні контрольні повноваження надвідомчого характеру у сфері земельних відносин також мають: органи інших міністерств, зокрема органи державного санітарного нагляду Міністерства охорони здоров'я України (у

частині додержання санітарного законодавства при використанні земельних ділянок, встановлення і забезпечення правового режиму санітарно-захисних, оздоровчих, рекреаційних зон тощо); органи Держбуду (у частині контролю за забудовою територій міст та інших населених пунктів, надання земельних ділянок у містах, додержання містобудівних правил і норм тощо); органи Міністерства аграрної політики (у частині контролю за охороною ґрунтів сільськогосподарського використання); органи Держкомлісу (у частині контролю за охороною і використанням земель лісового фонду); органи Державного комітету водного господарства України (у частині контролю якості зрошуваних і осушуваних земель) та деякі інші.

Висновок.

Дія організаційно-правового механізму забезпечення вимог земельного права та проголошення гарантій земельних прав не принесуть бажаного результату без постійного регулярного різнорівневого контролю за використанням та охороною земель усіма і охороною земель всіма фізичними та юридичними особами - земельного контролю. Протягом ХХ століття функції державного земельного контролю виконував власник земель - держава. У період ринкових реформ він продовжує бути ефективним засобом контролю виконання земельно-правових вимог.

На реалізацію зазначених завдань орієнтований державний, громадський (муніципальний) і виробничий контроль за використанням та охороною земель. Кожен з цих видів контролю має специфічні функції і адекватні засоби їх реалізації, займає своє місце в захисті земельних прав фізичних та юридичних осіб, забезпечення виконання ними своїх земельних обов'язків.

У період економічних і соціальних перетворень, розвитку і захисту рівноправних форм власності на землю значення державного земельного контролю не тільки не зменшується, а й збільшується. Це обумовлюється тим, що земля є специфічним і своєрідним видом майна, включеним в навколишнє середовище, службовцям основою життя і діяльності народів, що проживають на відповідній території.

З боку держави земельний контроль здійснюється виконавчою органами державної влади та спеціально уповноваженими на те державними органами. Державний земельний контроль здійснюється у формі планових та позапланових перевірок. Планові перевірки проводяться відповідно до затверджених планів вищевказаних органів. Позапланові перевірки проводяться: для перевірки виконання розпоряджень про усунення раніше виявлених порушень земельного законодавства; у разі отримання від органів державної влади, органів місцевого самоврядування, організацій і громадян документів та інших доказів, що свідчать про наявність ознак порушень земельного законодавства.

Юридичні та фізичні особи, які використовують земельні ділянки, щодо яких проводяться перевірки, зобов'язані забезпечити посадовим особам спеціально уповноважених органів доступ на ці ділянки і надати документацію, необхідну для проведення перевірки.

II ПИТАННЯ

ПОНЯТТЯ, СКЛАДОВІ ТА ПОРЯДОК ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ. ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ПОСВІДЧЕННЯ ТА РЕЄСТРАЦІЇ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ.

Порядок ведення державного земельного кадастру визначається Земельним кодексом України та нормативно-правовими актами Кабінету Міністрів України, Міністерства аграрної політики України та Державним комітетом України по земельних ресурсах.

Державний земельний кадастр ведеться Держкомземом України за системою, яка складається з трьох рівнів:

- а) базового (на рівні району);
- б) регіонального (на рівні Автономної республіки Крим, області);
- в) національного (по Україні в цілому).

Ведення державного земельного кадастру забезпечується кадастровими, топографо-геодезичними, картографічними, землевпорядними, містобудівними, ґрунтовими, геоботанічними, радіологічними та іншими обстеженнями і розвідуваннями і виконуються за програмами і в порядку, встановленому Державним комітетом України по земельних ресурсах Міністерства аграрної політики України.

Документація державного земельного кадастру поділяється на основну і допоміжну.

До основної документації належать:

- ◆ картографічні документи (кадастрові плани, чергові кадастрові плани, індексні кадастрові плани);
- ◆ кадастрові справи на земельні ділянки;
- ◆ книги записів реєстрації державних актів на право власності та на право користування землею, договорів оренди землі;
- ◆ Поземельна книга;
- ◆ земельно-кадастрові книги району (міста);
- ◆ інші документи, передбачені законодавством. До допоміжної документації належать:

- ◆ книги обліку картографічних та інших документів;
- ◆ книга обліку видачі відомостей (довідок).

В процесі кадастрового обліку кожній земельній ділянці надається кадастровий номер, який зберігається на протязі існування земельної ділянки як об'єкта права власності чи права користування.

Нанесення кадастрової інформації про земельну ділянку на черговий кадастровий план здійснюється до проведення кадастрового обліку і є обов'язковим засобом попереднього контролю за правильністю визначення місцезнаходження земельної ділянки та її меж.

На черговому кадастровому плані відображаються існуючі номери кадастрових зон або кварталів, їхні межі, а також межі, розміри й кадастрові номери земельних ділянок, межі об'єктів нерухомого майна та угідь.

Кадастровий план земельної ділянки, кварталу, зони, населеного пункту складається для графічного відображення необхідних елементів земельно-кадастрової інформації в масштабі, який забезпечує точність її відображення.

Індексний кадастровий план містить інформацію про межі земельних ділянок та індексні кадастрові номери в розрізі кадастрового кварталу, кадастрової зони, населеного пункту.

Порушення законодавства про державний земельний кадастр тягне за собою дисциплінарну, адміністративну, цивільно-правову і кримінальну відповідальність згідно із законодавством України.

Відповідальність несуть особи, винні у:

- ◆ порушенні порядку, правил, стандартів та інших нормативних документів під час виконання земельно-кадастрових робіт, ведення відповідної документації Державного Земельного кадастру, надання земельно-кадастрової інформації;

- ◆ внесенні змін до нормативно-технічних документів без затвердження в установленому порядку;

- ◆ проведенні земельно-кадастрових робіт без спеціального дозволу;

- ◆ порушенні порядку обліку та зберігання матеріалів і документованих відомостей державного земельного кадастру;

- ◆ порушенні умов користування земельно-кадастровими матеріалами, в тому числі несанкціонованому копіюванні їх і передачі юридичним та фізичним особам.

Обов'язкова реєстрація права оренди нерухомого майна була запроваджена Законом №1878. Крім того, зазначається, що до 1 січня 2012 державна реєстрація, зокрема права оренди будівлі, здійснюється реєстраторами БТІ, створеними до набрання чинності цим Законом та включеними в Реєстр прав власності на нерухоме майно. Так, з 1 жовтня 2010 р. почав діяти відповідний порядок реєстрації на підставі наказу Мін'юсту від 28.07.2010 р. №1692/5, яким змінено Тимчасове положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно.

Згідно зміненого порядку реєстрація права користування (найму, оренди) будівлею або іншими капітальними спорудами, їх окремими частинами є обов'язковою. При цьому не зазначено жодного застереження щодо строку оренди, від якого залежить обов'язковість такої реєстрації. Водночас відповідно до ст. 794 ЦК державній реєстрації підлягає договір найму будівлі або іншої капітальної споруди, укладений строком не менше ніж на 3 роки. З одного боку, суто формально ця вимога обов'язкова, оскільки встановлена новою редакцією Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і підтверджена Тимчасовим положенням із врахуванням останніх змін, які не передбачають будь-яких обмежень за термінами дії договорів оренди. Стаття 794 ЦК теж не стосується цих правовідносин, оскільки регулює державну реєстрацію договору, а не права. Закон №1878 вніс зміни до цієї статті, виклавши її в

такій редакції: «Право користування нерухомим майном, яке виникає на підставі договору найму будівлі або іншої капітальної споруди (їх окремої частини), укладеного на строк не менш як три роки, підлягає державній реєстрації відповідно до закону». Однак ці зміни набирають чинності лише з 1 січня 2012 р. При вступі в силу нової редакції ст. 794 ЦК, яка передбачає кваліфікуючу ознаку у вигляді 3-річного терміну дії договорів оренди, вона автоматично вступає в колізію із Законом №1952, який не посилається на будь-який строк. Оскільки ст. 794 ЦК стосується найму будівлі або іншої капітальної споруди, можна стверджувати, що вона є спеціальною стосовно норм Закону №1952 і має перевагу щодо них. Таким чином, реєструватися повинні права оренди, які виникли на підставі договору, укладеного на строк більше 3 років. Так, відповідно до листа Міністерства юстиції України від 20.04.2011 р. №248-0-2-11 наслідком відсутності здійснення обов'язкової реєстрації права на нерухомість чи її окремі частини буде відсутність прав користування такою нерухомістю.

Встановлені і гарантії захисту для власників, які набули право власності до набрання чинності Законом. Права на нерухоме майно, що виникли до набрання чинності Законом, визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої Законом, якщо реєстрація прав була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав.

Висновок. При здійсненні реєстрації прав на нерухоме майно варто врахувати, що:

- моментом виникнення прав на нерухоме майно, які підлягають державній реєстрації, є момент їх реєстрації (реєстрації заяви) в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.
- при цьому для здійснення реєстрації зацікавлена особа повинна подати до органу державної реєстрації прав заяву разом із документами, що підтверджують виникнення, перехід, припинення відповідних прав.
- відповідно до п. 10 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 р. №703, заявник разом із заявою про державну реєстрацію подає органу державної реєстрації прав необхідні для такої реєстрації документи, визначені цим Порядком, їх копії, документ, що підтверджує внесення плати за надання витягу з Державного реєстру прав, та документ про сплату державного мита.
- державна реєстрація права власності та інших речових прав на нерухоме майно проводиться у термін, що не перевищує 14 робочих днів з моменту прийняття заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень.
- також слід зазначити, що державній реєстрації не підлягають речові права та їх обтяження на корисні копалини, рослини, а також на малі архітектурні форми, тимчасові, некапітальні споруди, що розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є можливим без їх знецінення та зміни призначення.

ІІІ ПИТАННЯ

ПОРЯДОК ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ

Однією із головних цілей, яку необхідно досягти в результаті проведення інвентаризації земельних ресурсів є комплексна оцінка сучасного стану використання земельних ресурсів територіальної громади.

В разі невідповідності фактичних і юридично встановлених меж ради, наявне протиріччя потрібно розв'язати. Варіантів вирішення проблеми є багато: від переговорного процесу, шляхом взаємних уступок суміжників до судових рішень.

В матеріалах інвентаризації доцільно окремим розділом включити відомості про вільні території (не надані у власність чи користування або тимчасово не використовуються), земельні ділянки, що підлягають переосвоєнню (ветха забудова, збанкрутілі підприємства, надлишкові території перепрофільованих виробничих об'єктів тощо). Для характеристики таких територій важливою є інформація (на основі візуального обстеження) про придатність їх для конкретного використання.

Показником ефективності виконання роботи є виявлена кількість земельних ділянок, що використовуються без належно оформлених правовстановлювальних документів чи не використовуються взагалі та придатних для освоєння (переосвоєння).

Особливої уваги заслуговує проведення обліку та аналізу впливу на довкілля наявних екологічно шкідливих виробництв, дослідження стану полігонів твердих і рідких побутових і промислових відходів, інших наявних джерел забруднення довкілля.

Показником виконання роботи є якнайповніші відомості про екологічний стан територіальних ресурсів ради, що дозволяє, на основі багатофакторного аналізу, визначити якісні показники довкілля.

Не менш важливим є завдання проведення моніторингу місцевих нормативних актів у сфері регулювання земельних відносин, результатом якого є створення (уточнення, удосконалення) та затвердження цілісної системи регуляторних актів. Органи місцевого самоврядування кожної територіальної громади своїми рішеннями мають урегулювати процедурні питання щодо: порядку надання та передачі земельних ділянок у власність та користування; сервітутного землекористування; порядку продажу та викупу земельних ділянок; порядку надання дозволів та погоджень на освоєння та зміну функції використання земельних ділянок; порядку справляння та розмірів ставок плати за землю (земельний податок та орендна плата), порядку погашення заборгованості перед місцевими бюджетами по статті плата за землю тощо. Виключного переліку необхідних рішень встановити неможливо, оскільки, в силу своєї унікальності, кожна територіальна громада має свої потреби. Крім того, суспільні відносини постійно видозмінюються, то ж важливо вчасно їх виявляти та спрямовувати в русло правового регулювання.

Для забезпечення можливостей ефективного виконання законодавчо обумовлених повноважень управління земельними ресурсами, необхідно створити раціональну структуру самоврядних органів управління (створення самоврядних управлінь (відділів) земельних ресурсів чи введення у штат виконавчих органів посад землевпорядників з визначенням їх компетенції). Потребують удосконалення механізми співпраці з органами державної виконавчої влади, уповноважених здійснювати окремі функції управління і контролю у сфері використання та охорони земель. Бажано створити реєстр і налагодити співпрацю з місцевими громадськими структурами у сфері охорони і захисту довкілля.

Метою проведення інвентаризації земель населених пунктів є створення інформаційної бази для ведення державного земельного кадастру, регулювання земельних відносин, раціонального використання і охорони земельних ресурсів, оподаткування.

Перед початком проведення робіт по інвентаризації земель населених пунктів Верховна Рада Автономної Республіки Крим та відповідні обласні, міські, селищні, сільські ради за поданням Республіканського комітету по земельних ресурсах і єдиному кадастру Автономної Республіки Крим, обласних та міських управлінь і районних відділів земельних ресурсів затверджують порядок, обсяги, черговість і строки проведення робіт по інвентаризації.

Координацію робіт по інвентаризації земель населених пунктів здійснюють міські управління та районні відділи земельних ресурсів.

Фінансування робіт по інвентаризації земель населених пунктів здійснюється відповідно до чинного законодавства. Призначенням інвентаризації земель населених пунктів є:

1. визначення кількісного складу земель;
2. отримання даних для виготовлення технічної документації по оформленню документів, що посвідчують право власності або право користування земельними ділянками, які раніше були надані юридичним та фізичним особам;
3. одержання достовірної інформації для вирішення питань щодо припинення права користування земельними ділянками, які використовуються не за цільовим призначенням, з порушенням земельного законодавства і встановлених вимог або ж нераціонально; — вирішення питань щодо розбіжності місцеположення, форми або розміру ділянки, яка фактично знаходиться у користуванні, та ділянки, яка раніше була надана у користування;
4. аналіз фактичного використання земельних ресурсів;
5. одержання інших даних, необхідних для ведення державного земельного кадастру;
6. надання інформації для обчислення земельного податку та орендної плати.

Обліковим об'єктом інвентаризації є земельна ділянка, що знаходиться у власності або користуванні юридичних та фізичних осіб.

Замовниками робіт по інвентаризації земель є виконавчі органи міських, селищних рад.

Виконавцями робіт по інвентаризації земель є госпрозрахункові підрозділи при міських управліннях та районних відділах земельних ресурсів або інші організації, які мають дозволи (ліцензії) на здійснення топографо-геодезичних та землепорядних робіт (далі — підрядчик).

Всі роботи по інвентаризації земель поділяються на два етапи:
1 етап — підготовчий;
2 етап — виробничий.

Вивченню і аналізу підлягають:

- облікові картки (паспорти) земельних ділянок;
- документи і матеріали про відведення земельних ділянок;
- матеріали щодо виносу в натуру, встановлення (поновлення) і визначення меж земельних ділянок та меж населеного пункту;
- матеріали обстеження бюро технічної інвентаризації (БТІ) будівель і споруд на земельних ділянках індивідуальної забудови;
- інформація про землекористувачів та землевласників;
- матеріали про підприємства і організації, що мають у своєму складі шкідливі або небезпечні виробництва та накопичувачі токсичних відходів;
- матеріали та документи, що мають кадастровий зміст (реєстри, таблиці тощо) в різних організаціях і управліннях комунального господарства, благоустрою, озеленення тощо;
- затверджена містобудівна та проектна документація (також в т.ч. для індивідуальних забудовників).

На базі зібраних і проаналізованих матеріалів складається технічне завдання (ТЗ) на проведення інвентаризації земель, яке передбачає наступні етапи робіт:

- структуризація території населеного пункту на мікрорайони, квартали, розбивочні масиви та їх кодування;
- встановлення етапності виконання інвентаризаційних робіт;
- формування землепорядної документації на окремий квартал, розбивочний масив, мікрорайон;
- обстеження пунктів геодезичної мережі;
- обстеження існуючих меж кварталу, масиву, мікрорайону;
- обстеження існуючих меж землеволодінь і землекористувань;
- складання акта встановлення та погодження меж населеного пункту і землекористувань;
- складання експлікації земель по кварталах, розбивочних масивах, мікрорайонах і в цілому по населеному пункту.

В залежності від площі населеного пункту вибирається загальна схема інвентаризації, яка повинна врахувати наявний територіальний розподіл та особливості території населеного пункту.

На підставі аналізу наявних планово-картографічних матеріалів створюється робочий інвентаризаційний план та готується рішення стосовно

подальшого проведення робіт, яке приймається виконавчими комітетами міських, селищних та сільських рад.

Виробничий етап виконується підрядчиком і включає:

- складання списку власників землі (землекористувачів);
- польове обстеження об'єктів інвентаризації з уточненням меж землекористувань.

Роботи виробничого етапу в межах кварталу (масиву) починаються із складання списку всіх землекористувачів (власників землі). Від кожного землекористувача (власника землі) отримується інформація про фактичне користування земельною ділянкою, а також нотаріально завірені копії документів, що підтверджують право користування землею, право власності на землю. Відомості про землекористувачів (власників землі) групуються в переліку визначеного зразка. Складається акт обстеження наявності та стану межових знаків, що закріплюють межі населеного пункту.

Польове обстеження включає у свій склад пошук, виявлення та розпізнавання поворотних точок і ліній меж землекористувань. При цьому можливе візуальне та інструментальне обстеження, опитування землекористувачів (власників землі).

Поновлення втрачених знаків проводиться шляхом їх винесення в натуру від пунктів геодезичної мережі або при наявності доброякісних матеріалів за промірами, на основі наявних матеріалів та документів.

При проведенні польових обстежень проводиться тимчасове закріплення поворотних точок меж землекористувань, ведеться абрис земельної ділянки.

В усіх випадках необхідне обов'язкове координування меж кварталів, масивів, мікрорайонів для подальшого аналітичного вирахування площ.

Камеральні роботи — це роботи з опрацювання результатів натурних топографо-геодезичних та землепорядних робіт і формування документації. Камеральні роботи виконує підрядник.

За результатами натурних топографо-геодезичних та землепорядних робіт підрядник здійснює вирахування площ усіх землекористувань у встановлених межах і формує документацію по кварталу (масиву).

У складі документації з інвентаризації земель землекористувачам (власникам землі) визначаються (фіксуються) обмеження по використанню земельних ділянок, якщо такі передбачені законодавством, державними будівельними, санітарними, природоохоронними або іншими нормами.

Характер і конкретний зміст різних обмежень наведено у відповідних законодавчих і нормативних актах.

Графічний матеріал (складова частина документації) засвідчується виконавцем (підрядчиком) та власниками землі або землекористувачами. Результати польових робіт подаються підрядником у вигляді зброшурованої документації, на паперових та магнітних носіях.

До складу документації входять:

- пояснювальна записка;

- технічне завдання з робочим інвентаризаційним планом та нанесеними межами всіх землекористувань;
- список (реєстр) землекористувачів (власників землі) із зазначенням площі їх ділянок за формою реєстрації земельно-кадастрової книги;
- список землекористувачів, що не мають документів на право користування або право власності на землю;
- перелік земель, що не використовуються або використовуються не за цільовим призначенням;
- перелік самовільно захоплених земельних ділянок;
- перелік земель, що зазнали негативного впливу антропогенних процесів (порушені, підтоплені, забруднені органічними та іншими видами відходів);
- експлікація всіх земель та розподіл їх по землекористувачах (власниках землі) та угіддях по формі б-зем.;
- зведений план розміщення землекористувань у масштабі 1:2000;
- каталог координат кутів повороту меж кварталу;
- акти встановлення та погодження меж землекористувань (землеволодінь);
- абриси меж земельних ділянок;
- каталоги координат кутів поворотів зовнішніх меж землекористувань (землеволодінь);
- план встановлених меж землекористування в масштабах 1:500, 1:2000;
- схема прив'язки кутів поворотів землекористувань (землеволодінь);
- схема планової опори;
- відомість врівноваження теодолітних ходів.

Документацію щодо інвентаризації земель підрядник подає до міського управління, районного відділу земельних ресурсів.

На підставі погоджених міським управлінням, районним відділом земельних ресурсів матеріалів документації на кожний адміністративний район міста або населений пункт, який не має адміністративного поділу, підрядчик складає зведений звіт.

- Зведений звіт повинен містити інформацію з наступних питань:
- наявність вихідного топографічного матеріалу та методи його корегування;
 - порядок створення основи для робочого інвентаризаційного плану (схеми);
 - наявність спірних питань і пропозиції по їх вирішенню;
 - склад земель по категоріях та формах власності, по кварталах і зведений звіт по району, населеному пункту;
 - виявлення порушень в землекористуванні;
 - виявлення земель, що не використовуються або використовуються нераціонально;
 - пропозиції щодо уточнення існуючих меж населеного пункту;
 - стан пунктів геодезичної мережі, заходи щодо її відновлення.

Зведений звіт інвентаризації підрядник подає для погодження міському управлінню, районному відділу земельних ресурсів. Міські управління, районні відділи земельних ресурсів погоджують зведений звіт інвентаризації з міським управлінням, районним відділом містобудування і архітектури в частині відповідності містобудівній (планувальній) та проектно-кошторисній

документації, затвердженій у встановленому законом порядку, і готують проект рішення міської ради чи районної держадміністрації. Зведений звіт затверджується, відповідно, рішенням міської, селищної, сільської ради.

Після прийняття рішення відповідною міською, селищною, сільською радою про затвердження зведеного звіту, всі матеріали інвентаризації земель, виконані на паперовій основі і магнітних носіях, передаються на постійне зберігання в міське управління, районний відділ земельних ресурсів та до сільської, селищної, міської, районної у місті (у разі її створення) ради.

Узагальнення матеріалів інвентаризації земель в населених пунктах та передачу їх у вищестоящі органи здійснюють відповідні управління та відділи земельних ресурсів.

По кожному мікрорайону, кварталу (масиву) населеного пункту формується документація, яка поповнюється необхідними документами в міру виконання додаткових вишукувальних робіт.

Висновок. Інвентаризація земель населених пунктів може бути запланована в межах населеного пункту, кварталів або окремих землекористувачів.

Загальне керівництво роботами з інвентаризації земель населених пунктів та їх організація покладаються на міські управління земельних ресурсів та управління (відділи) земельних ресурсів міст обласного (районного) підпорядкування й місцеві земельні органи Держкомзему України.

Безпосередня організація робіт із проведення інвентаризації земель населених пунктів та керівництво ними згідно із законодавством покладаються на державні адміністрації міст Києва і Севастополя, відповідні органи місцевого самоврядування – управління земельних ресурсів міст Києва і Севастополя та управління (відділи) земельних ресурсів міст обласного (районного) підпорядкування.

Організація робіт із проведення інвентаризації земель міст, селищ районного підпорядкування і сільських населених пунктів та керівництво ними покладаються на державні адміністрації районів та районні відділи земельних ресурсів.

IV ПИТАННЯ

ПОНЯТТЯ, ВИДИ ТА ПРОЦЕДУРА ПРОВЕДЕННЯ МОНІТОРИНГУ ЗЕМЕЛЬ

Моніторинг земель – це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів.

У системі моніторингу земель проводиться збирання, оброблення, передавання, збереження та аналіз інформації про стан земель, прогнозування їх змін і розроблення наукового обґрунтованих рекомендацій для прийняття рішень щодо запобігання негативним змінам стану земель та дотримання вимог екологічної безпеки. Моніторинг земель є складовою частиною державної системи моніторингу довкілля.

Завданням моніторингу земель є періодичний контроль динаміки основних ґрунтових процесів у природних умовах і при антропогенних навантаженнях, прогноз еколого-економічних наслідків деградації земельних ділянок з метою запобігання або усунення дії негативних процесів. До завдань моніторингу земель відносяться: довгострокові систематичні спостереження за станом земель; аналіз екологічного стану земель; своєчасне виявлення змін стану земель, оцінка цих змін, прогноз і вироблення рекомендацій про попередження і усунення наслідків негативних процесів, інформаційне забезпечення ведення державного земельного кадастру, землекористування, землеустрою, державного контролю за використанням і охороною земель, а також власників земельних ділянок.

Інформація, одержана під час спостережень за станом земельного фонду, узагальнюється по районах, містах, областях, а також по окремих природних комплексах і передається в пункти збору автоматизованої інформаційної системи обласних, Київського та Севастопольського міських управлінь земельних ресурсів Держкомзем України. За результатами оцінки стану земельного фонду складаються доповіді, прогнози та рекомендації, що подаються до органів державної влади та Держкомзему України для вжиття заходів відведення і ліквідації наслідків негативних процесів.

Моніторинг земель є однією із функцій управління в сфері використання та охорони земель. Його об'єктом є земельний фонд України незалежно від форм власності на землю, цільового призначення та характеру використання. Моніторинг земель складається із систематичних спостережень за станом земель (зйомки, обстеження і вишукування), виявлення змін, а також оцінки: стану використання угідь, полів, ділянок; процесів, пов'язаних із мінами родючості ґрунтів, заростанні сільськогосподарських угідь, забруднення земель токсичними речовинами; стану берегових ліній, річок, морів, озер, водосховищ, гідротехнічних споруд; процесів, пов'язаних з утриманням ярів, сальовими потоками, землетрусами та іншими явищами; стану земель населених пунктів, територій, зайнятих нафтогазовими об'єктами, очисними спорудами, а також іншими промисловими об'єктами.

Моніторинг земель здійснюється у відповідності із загальнодержавними і регіональними програмами. Інформація про стан земельних ресурсів та їх використання, яка була отримана в процесі ведення моніторингу, нагромаджується в архівах і банках даних автоматизованої інформаційної системи. На основі зібраної інформації і результатів оцінки стану земель складаються оперативні зведення, наукові прогнози і рекомендації, які надаються до місцевих органів державної виконавчої влади, органів місцевого й регіонального самоврядування, інших державних органів для вжиття заходів щодо попередження і ліквідації наслідків негативних процесів. Отримані матеріали об'єктивно характеризують фізичні, хімічні, біологічні процеси в навколишньому середовищі, рівень забруднення ґрунтів, що дає можливість органам державного управління пред'являти певні вимоги до землекористувачів по усуненню правопорушень в області використання і охорони земель.

Державна система моніторингу навколишнього природного середовища загалом покладається на Міністерство екології та природних ресурсів України. Моніторинг земель – частина загального моніторингу довкілля. Структура, задачі, зміст моніторингу земель визначені в Положенні про моніторинг земель, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 20 серпня 1993 р.

Національний моніторинг охоплює територію, що знаходиться в межах кордонів України. Регіональний моніторинг проводиться на територіях, що характеризуються єдністю фізично-географічних, екологічних та економічних умов. Локальний – це територіях нижче регіонального рівня, до територій окремих земельних ділянок і елементарних структур ландшафтно-екологічних комплексів. Відповідно до міжнародних програм Україна може брати участь в роботах по глобальному моніторингу земель. Крім того, моніторинг земель поділяють в залежності від терміну та періодичності його проведення (базові спостереження, оперативні та періодичні).

Суб'єктами на яких покладено ведення моніторингу земель є Державний комітет України по земельних ресурсах за участю Міністерства аграрної політики України, Національне космічне агентство України, інші зацікавлені міністерства та відомства. Органи Державного комітету України або земельних ресурсах надають усім заінтересованим суб'єктам системи моніторингу інформацію про стан земельного фонду, структуру землекористування, трансформацію земель, заходи щодо запобігання негативним процесам і ліквідації їх наслідків; Міністерство аграрної політики – інформацію про фізичні, геохімічні та біологічні зміни якості ґрунтів сільськогосподарського призначення; Національне космічне агентство України надає архівну та поточну інформацію з дистанційного зондування Землі.

Моніторинг земель ведеться з дотриманням принципу сумісності різнорідних даних, заснованого на застосуванні єдиних класифікаторів, кодів, системи одиниць та інші. Для отримання необхідної інформації при моніторингу земель застосовуються дистанційне зондування; наземні

зйомки-спостереження; фондові дані. За результатами оцінки стану земельного фонду складаються доповіді, прогнози і рекомендації для прийняття необхідних рішень державними органами в галузі використання та охорони земель.

Висновок. Основою для прийняття управлінських рішень щодо ефективно використання земель є інформація, яку отримує суб'єкт управління від об'єкта управління. На підставі такої інформації приймаються адекватні заходи, які відповідають інтересам суб'єкта управління. Звичайно є багато шляхів отримання такої інформації, проте особливий інтерес становить моніторинг земель.

Проведення моніторингу земель забезпечує Держкомзем за участю Мінекоресурсів, Мінагрополітики, Української академії аграрних наук, Національного космічного агентства та інших міністерств, відомств, установ. Основою його технічного забезпечення є національна автоматизована інформаційна система.

Нагальна необхідність об'єктивної оцінки екологічного стану земель, яку проводять органи Держкомзему, потребує реалізації цілого комплексу обов'язкових заходів, а саме:

- збір інформації про стан земель за спеціальним переліком показників;
- створення банку даних;
- аналіз і обробка інформації;
- порівняння фактичних параметрів з нормативними;
- районування земель за категоріями згідно з нормативами;
- розробка заходів реагування адекватному екологічному станові земель.

Інформацію, одержану у процесі ведення спостережень за станом земельного фонду, узагальнюють у районах, містах, областях, АРК, а також по деяких природних комплексах і передають пунктам збирання автоматизованої інформаційної системи обласних, Київського і Севастопольського міських головних управлінь земельних ресурсів та Державного комітету по земельних ресурсах і єдиному кадастру АРК.

На підставі зібраної інформації та результатів оцінки стану земельного фонду складають щорічні доповіді, оперативні зведення, прогнози та рекомендації, які подають до місцевих органів виконавчої влади, органів місцевого самоврядування і Держкомзему для вжиття заходів, спрямованих на запобігання наслідкам негативних процесів.

Моніторинг земель, на відміну від земельно-кадастрових даних, передбачає фіксацію стану антропогенного навантаження в динамічному розвитку з наступним прийняттям заходів, що відповідають негативному станові.

ВИСНОВКИ З ТЕМИ

Забезпечення раціонального використання та охорони земель — один з основоположних принципів Земельного кодексу України. Він тісно і нерозривно пов'язаний з такими принципами, як цільовий характер використання земель та стабільність, сталість прав на землю.

Узагальнено вимоги охорони земель сконцентровано у розділі VI Земельного кодексу України. Ст. 162 Земельного кодексу визначає, що охорона земель – це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. За своєю суттю права охорони земель є комплексними правовідносинами.

Встановлюючи диференціацію правових режимів різних категорій земель, особливості земельної правосуб'єктності власників земельних ділянок та землекористувачів, права та обов'язки учасників земельних правовідносин, держава тим самим проводить політику охорони земель. Таким чином, охорона земель здійснюється як на регулятивному, так і на охоронюваному рівні реалізації правовідносин.

Доречно звернути увагу, що в юридичній літературі охорону земель розглядають у широкому та вузькому розумінні. Охорона земель у широкому розумінні включає в себе весь комплекс регулятивних правовідносин, у яких опосередковуються організаційні, економічні, науково-технічні заходи, що спрямовані на забезпечення збереження земель, їх ощадливе та раціональне використання. Здійснення цих заходів відбувається за допомогою державно-владного впливу на поведінку учасників земельних правовідносин. Таким чином, це свідчить про наявність системи правових заходів як форми юридичної реалізації економічних, організаційних, науково-технічних заходів, з одного боку, а з іншого, - про відносно самостійну групу заходів охорони земель як правової охорони земель, тобто у вузькому конкретно-юридичному розумінні.

Використання землі має здійснюватися за такими основними правилами:

1) первинним і основним є використання землі як природного ресурсу, який також являється середовищем існування інших об'єктів навколишнього природного середовища, впливає на їх стан, і тому головний акцент робиться на дотриманні вимог екобезпеки та охорони земель;

2) використання землі як основного засобу виробництва є вторинним, оскільки господарювання на землі з метою одержання прибутку має певні рамки. Цими рамками є вимоги щодо збереження, охорони і раціонального використання земель як одного з основних природних ресурсів та невід'ємної частини довкілля.

3) виходячи з потреби використання землі як засобу виробництва, обмеженого вимогами екобезпеки та необхідністю збереження земельних ресурсів, здійснюється її експлуатація як територіального базису (для розселення, розташування будівель, споруд та інших об'єктів соціальної інфраструктури). На це впливає можливість найефективнішого використання землі як основного засобу виробництва;

4) всі перераховані вище форми використання землі здійснюються одночасно й з урахуванням їх пріоритетності, що забезпечує комплексність у використанні землі.

Відповідно до ст. 23 Закону України „Про охорону навколишнього природного середовища” державні кадастри всіх природних ресурсів, в тому числі землі, ведуться з метою обліку кількісних, якісних та інших характеристик природних ресурсів, обсягу, характеру та режиму їх використання.

Земельний кодекс України деталізує призначення і зміст державного земельного кадастру. Його ведення необхідне для забезпечення місцевих рад, заінтересованих підприємств, установ, організацій і громадян вірогідними і необхідними відомостями про природний, господарський стан та правовий режим земель з метою організації раціонального використання та охорони землі, регулювання земельних відносин, землеустрою, обґрунтування розмірів плати за землю.

За змістом державний земельний кадастр включає відомості і документи про правовий режим земель, їх розподіл серед землевласників і землекористувачів, у тому числі орендарів, за категоріями земель, а також дані про якісну і вартісну характеристики земель і їх народногосподарську цінність.

Контроль за використанням і охороною земель відповідно до ст. 187 Земельного кодексу України полягає в забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами і громадянами земельного законодавства.

Варто звернути увагу на те, що контроль здійснюється: а) за усіма без винятку суб'єктами земельних відносин, а не тільки за юридичними і фізичними особами; б) за всіма землями, безвідносно до форм власності на ці землі.

Метою контролю, за використанням і охороною земель, що збігається з метою усієї екологічної діяльності, є задоволення справедливих соціальних, економічних, екологічних потреб нинішнього і майбутнього поколінь у сфері розвитку й охорони навколишнього природного середовища

МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ЩОДО ПІДГОТОВКИ ДАНОЇ ТЕМИ

При підготовці цієї теми студентів слід:

опрацювати конспект лекції;

ознайомитися із навчальною літературою з цієї теми;

опрацювати монографічну літературу, статті в періодичних виданнях з цієї теми;

вести конспект підготовки до семінарського заняття.

Перелік рекомендованої літератури не є вичерпним. Студенти повинні використовувати інші джерела і особливо періодичні видання.

Контрольні питання:

1. Визначити процедуру державного та інших видів контролю за використанням земель.

2. Розкрити суб'єктно-об'єктний склад державного та інших видів контролю за використанням земель.

3. Визначити особливості державного та інших видів контролю за використанням земель.

4. Надати поняття, розкрити складові та порядок ведення державного земельного кадастру.

5. Охарактеризувати правове регулювання посвідчення та реєстрації прав на землю.

6. Зазначити порядок проведення інвентаризації земель.

7. Розкрити поняття, види та процедура проведення моніторингу земель.

**ТЕМА №6 ЗЕМЕЛЬНИЙ ЮРИСДИКЦІЙНИЙ ПРОЦЕС ТА ЙОГО
РІЗНОВИДИ
(4 години)**

ПЛАН ЛЕКЦІЇ:

1. Поняття та види земельного юрисдикційного процесу.
2. Розгляд земельних спорів органами місцевого самоврядування.
3. Особливості розгляду земельних спорів у порядку цивільного, господарського та адміністративного процесу.
4. Підстави та порядок розгляду земельних спорів органами земельних ресурсів.
5. Порядок притягнення до адміністративної та кримінальної відповідальності за порушення земельного законодавства.

РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України від 28.06.1996 р. // Відом. Верхов. Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141;
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. (із змінами та доповненнями) за № 2768-III // Офіц. вісн. України. – 2001. – № 46. – Ст. 2038.
3. Постанова Кабінету Міністрів України "Про експертну грошову оцінку земельних ділянок" 11.10.02 №1531 // Офіційний вісник України. - 2002 р. - № 42 від 01/11/2002, стор. 144, стаття 1941
4. Положення про Державне агентство земельних ресурсів: Указ Президента України від 08.04.2011 р. № 445 // Офіц. вісн. України. – 2011. – № 11. – Ст. 609.
5. Постанова Кабінету Міністрів України "Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки" 04.03.04 № 266 // Офіційний вісник України 2004 р. № 10 від 26/03/2004, стор. 127, стаття 596.
6. Постанова Кабінету Міністрів України "Про створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру" 17.07.03 № 1088 // Офіційний вісник України. - 2003 р. № 30 від 08/08/2003, стор. 78, стаття 1532
7. Про затвердження порядків ведення Поземельної книги і Книги записів про державну реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди землі : постанова Кабінетом Міністрів України від 09.09.2009 р. №1021 // Офіційний вісник України. – 2009. – №75. – Ст. 2557.
8. Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками : наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 р. №376 // Офіційний вісник України. – 2010. – №46. – Ст. 1519.
9. Наказ Держкомзему "Про затвердження Методики проведення державної експертизи землевпорядної документації" 03.12.04 № 391 // Офіційний вісник України. - 2004 р. № 51 від 06/01/2005, стор. 326, стаття 3406.
10. Земельне право України: підруч. для студ. юрид. спец. навч. закл./В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. – К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. – 600с.
11. Земельное право: Учебник / С. А. Боголюбов, Е. А. Галиновская; 3-51 Под ред. С. А. Боголюбова. - М.: ТК Велби, Изд-во Проспект, 2004. - 400 с.

МЕТА ЛЕКЦІЇ:

Метою цієї лекції є охарактеризувати процедуру та поняття земельний спір, земельно-процесуальне провадження, позасудовий порядок вирішення земельних спорів, підвідомчість земельних спорів, судовий порядок вирішення земельних спорів, об'єкт земельної юрисдикційної діяльності, суб'єкт земельної юрисдикційної діяльності, позивач, відповідач, суд, свідки, експерт, порушення земельного спору; підготовка матеріалів до розгляду спору; розгляд й розв'язання спору по суті та винесення рішення; оскарження рішення зі спору; виконання рішення зі спору

ВСТУП

Дана лекція з теми «Земельний юрисдикційний процес та його різновиди» розкриває залучення землі ринково обігу приводить до збільшення числа земельних власників і користувачів, що, у свою чергу, зумовить збільшення кількості земельних спорів. Тема розкриває особливості розгляду земельних спорів у порядку цивільного, господарського та адміністративного процесу, підстави та порядок позасудового розгляду земельних спорів, порядок притягнення до адміністративної та кримінальної відповідальності за порушення земельного законодавства. Вивчення процесуального механізму вирішення земельних спорів необхідне для майбутньої діяльності фахівців у сфері юридичного забезпечення прав та інтересів суб'єктів земельних відносин..

Лекція з теми «Земельний юрисдикційний процес та його різновиди» тісно пов'язана із усіма лекціями курсу, має базове теоретичне та методологічне значення для їх опанування студентами.

І ПИТАННЯ ПОНЯТТЯ ТА ВИДИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЮРИСДИКЦІЙНОГО ПРОЦЕСУ

Земельне законодавство не містить визначення поняття земельних спорів, натомість у юридичній літературі із земельних питань зазначається, що: під земельними спорами треба розуміти розбіжності, пов'язані із застосуванням норм земельного законодавства щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, які виникають між громадянами, юридичними особами, державними органами та органами місцевого самоврядування. До земельних за ЗКУ також віднесені територіальні спори щодо встановлення меж населених пунктів та адміністративно-територіальних одиниць. Земельний спір характеризується певними ознаками – об'єктом, предметом, суб'єктивним складом, має відповідну процесуальну процедуру вирішення. Об'єкт земельного спору - це те, з приводу чого виникає земельний спір. Ці спори стосуються території України, земельної ділянки, її частини чи прав на неї, у тому числі й на земельну частку (пай).

Суб'єктами земельно-процесуальних правовідносин є громадяни, юридичні особи, у тому числі іноземні, держава, органи державної влади та місцевого самоврядування, іноземні держави та міжнародні організації, які реалізують права на землю, а також забезпечують регулювання земельних правовідносин. Суб'єкти земельно-процесуальних правовідносин поділяються на дві групи: громадяни, юридичні особи та держава, які безпосередньо зацікавлені у вирішенні земельно-правової справи; органи державної влади та місцевого самоврядування, які забезпечують державно-правове регулювання у сфері земельних відносин.

Під предметом слід розуміти заявлену вимогу суб'єкта даних правовідносин до компетентного органу щодо забезпечення реалізації належних йому суб'єктивних земельних прав.

Чинне земельне законодавство регламентує процедуру їх вирішення. Закріплення на законодавчому рівні процедури вирішення земельних спорів свідчить про наявність у них особливостей, які впливають і на специфіку їх розв'язання.

Висновок.

Конституцією України встановлено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави; об'єктом права власності Українського народу.

Відповідно до статті 13 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють від імені Українського народу права власника в межах, визначених Конституцією. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Відповідно до статті 14 Конституції України право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

II ПИТАННЯ

РОЗГЛЯД ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ОРГАНАМИ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

Важливим способом забезпечення земельних прав суб'єктів є вирішення земельних спорів, яке здійснюється компетентними органами у встановленому порядку. Правові приписи, які регулюють це питання, зосереджені у розділі V кодексу “Гарантії прав на землю” Земельного кодексу. Це свідчить про те, що інститут земельних спорів є одним з різновидів гарантій прав на землю.

Земельні спори — це особливий вид правових відносин щодо розв'язання конфлікту, який виникає у зв'язку з порушенням прав та законних інтересів власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі й орендарів земельних ділянок та інших суб'єктів земельних правовідносин.

Земельний спір виникає з приводу дійсного або можливого порушення конкретних земельних прав суб'єкта, причому в останньому випадку розгляд спору триває до фактичного з'ясування обставин, що підтверджують відсутність дійсного порушення земельного права.

Дії, які можуть певною мірою впливати на права та інтереси суб'єктів і виступати причиною спору, можливі як з боку самих носіїв земельних прав, державних та інших органів, так і з боку сторонніх осіб. Вони можуть бути пов'язані із самовільним зайняттям земельної ділянки, створенням перешкод при її використанні, порушенням меж земельних ділянок тощо. Такі дії порушують суб'єктивні земельні права: право власності, право землекористування та ін. Порушуватися водночас можуть одне або кілька земельних прав суб'єкта. Але ці права мають бути чітко визначені та індивідуалізовані.

Сутність вирішення земельного спору компетентним органом полягає у з'ясуванні змісту і меж повноважень сторін спору та встановлення їх обов'язків щодо певних правовідносин. Предметом земельного спору є заявлена вимога суб'єкта цих правовідносин до компетентного органу щодо забезпечення реалізації належних йому суб'єктивних прав, а в деяких випадках — щодо зобов'язання інших суб'єктів спору дотримуватися обов'язків, визначених законодавством.

Земельні спори неоднорідні за своїм складом. Серед сукупності земельних спорів самостійне місце посідають спори: з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності; щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей; що виникають внаслідок незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів державної влади з питань земельних ресурсів чи органів місцевого самоврядування; що виникають з приводу оренди земельних ділянок.

Враховуючи зміст, суб'єктів спору та інші підстави, їх можна класифікувати на окремі групи. Так, земельні спори можна класифікувати за

їх суб'єктним складом. З урахуванням цього критерію земельні спори можуть виникати: між громадянами, юридичними особами, територіальними громадами, адміністративно-територіальними одиницями, між громадянами та юридичними особами, спори за участю державних та інших органів, які наділені повноваженнями щодо вирішення земельних спорів.

Судовий захист забезпечує максимум гарантій носіям земельних прав. Практика свідчить, що відновлення порушених земельних прав суб'єктів у судовому порядку є більш ефективним і кваліфікованим. Земельний кодекс не виключає вирішення земельних спорів і в адміністративному порядку, тобто уповноваженими органами місцевого самоврядування та органами державної влади з питань земельних ресурсів. Стаття 12 Кодексу відносить вирішення земельних спорів до повноважень сільських, селищних, міських рад. Ці органи місцевого самоврядування вирішують лише ті спори у межах відповідних населених пунктів, які ввійшли до переліку ч. 3 ст. 158 Земельного кодексу. Цей перелік включає спори 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.

Певними повноваженнями щодо вирішення земельних спорів наділені органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Так, відповідно до ч. 4 ст. 158 Земельного кодексу вони вирішують спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

Порядок розгляду земельних спорів зазначеними органами встановлений ст. 159 Земельного кодексу. У цих випадках суб'єктами, що беруть участь у вирішенні земельного спору, є заявник, відповідач або уповноважені ними представники, суб'єкти, які вирішують спір, а також суб'єкти, які не заінтересовані у розгляді спору, але їх участь є допоміжною у вирішенні спору (експерти, свідки) та ін.

Вирішення земельного спору пов'язане з додержанням вимог певної процесуальної форми. Вона здійснюється у межах таких стадій: порушення справи; підготовка до розгляду; розгляд і вирішення спору по суті та винесення рішення; оскарження рішення; виконання рішення.

Сторони спору згідно зі ст. 160 Земельного кодексу мають право знайомитися з матеріалами справи, особисто брати участь у розгляді спору, за власною ініціативою чи на вимогу компетентного органу надавати інформацію, яка має значення для вирішення спору, одержувати копію рішення щодо земельного спору тощо.

Повторна неявка без поважних причин сторони не може бути підставою для відкладення розгляду справи. Рішення, що виноситься компетентним органом на основі розгляду земельного спору, має відповідати загальним вимогам, встановленим законом. Воно набирає чинності з моменту прийняття і передається сторонам спору у п'ятиденний термін після його прийняття. Якщо сторона (сторони) не згодна з рішенням, вона має право оскаржити

його до вищестоящого органу або у судовому порядку. Оскарження рішень органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи органів місцевого самоврядування у суді призупиняє їх виконання.

Вирішення земельних спорів у судовому порядку за участю громадян здійснюється у позовному провадженні. При цьому можуть використовуватися положення постанови Пленуму Верховного Суду України “Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ” від 25 грудня 1996 р. у частині, що не суперечить чинному Земельному кодексу.

Винесене судом рішення можна оскаржити у місячний строк з наступного дня після оголошення у відповідному апеляційному суді. Щодо земельних спорів, сторонами яких виступають юридичні особи або громадяни—суб’єкти підприємницької діяльності, то вони вирішуються господарськими судами. При цьому має враховуватися Роз’яснення Вищого арбітражного суду України “Про деякі питання практики вирішення спорів, пов’язаних із захистом права власності на землю і землекористування” від 27 червня 2001 р. у частині, що не суперечать новому Земельному кодексу.

Висновок. У правовій доктрині земельні спори визначаються по-різному. Нижче під земельними спорами ми будемо мати на увазі будь-які спори, що виникають із земельних відносин.

Відповідно до ст.158 ЗКУ, земельні спори вирішуються не лише судом, а і органами місцевого самоврядування виконавчої влади з питань земельних ресурсів:

1. Земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

2. Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

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

4. Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

5. У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів спір вирішується судом.

ІІІ ПИТАННЯ

ОСОБЛИВОСТІ РОЗГЛЯДУ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ У ПОРЯДКУ ЦИВІЛЬНОГО, ГОСПОДАРСЬКОГО ТА АДМІНІСТРАТИВНОГО ПРОЦЕСУ

У правовій доктрині земельні спори визначаються по-різному:

- як «особливий вид правових відносин, в основі яких знаходяться розбіжності, що проявляються у процесі виникнення, реалізації, зміни чи припинення земельних прав, їх охорони (захисту) у зв'язку з порушенням прав та законних інтересів (чи їх визнанням) власників земельних ділянок, землекористувачів, у тому числі й орендарів земельних ділянок та інших суб'єктів земельних правовідносин»;
- як «неврегульовані конфлікти з приводу надання та вилучення земель, встановлення прав на них, встановлення та обмеження повноважень власників, володільців і користувачів землі, порушення майнових прав та інтересів, що захищаються, учасників земельних відносин»;
- як «спір з приводу наявного субактивного права на конкретну земельну ділянку в особи, якій вона надана (відведена у встановленому порядку)».

На наш погляд, земельними можна вважати будь-які спори, що виникають із земельних відносин.

Відповідно до ст. 158 ЗКУ, земельні спори вирішуються не лише судом, а і органами місцевого самоврядування та виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Деякі вчені вказують на неконституційність даного положення. На їх думку, воно суперечить ст. 124 Конституції України, за якою правосуддя здійснюється виключно судом. На нашу думку, суперечність у даному випадку відсутня. Слід відрізнити поняття «вирішення спору» та «правосуддя». Вважаємо, що ці поняття співвідносяться між собою як ціле і частина. Відмежувальною ознакою правосуддя є те, що при його здійсненні вирішення спору характеризується остаточністю і неможливістю оскарження прийнятого рішення до іншої системи органів. З іншого боку, на наш погляд, норми ст. 158 ЗКУ, які дозволяють вирішувати земельні спори іншим органам, крім суду (а відповідно, і ст. ст. 159-161 ЗКУ, які регламентують різні аспекти вирішення спорів цими органами), є декларативними і не мають практичного застосування. Вирішення спорів органами місцевого самоврядування та земельних ресурсів (ч. ч. 3 та 4 ст. 158 ЗКУ) не передбачає ні остаточності прийнятого рішення, ні його обов'язковості для сторін. З огляду на це, незрозуміло, навіщо потрібно таке вирішення спору, і чи взагалі можна вважати, що спір у даному випадку «вирішується».

Спори щодо встановлення порядку користування земельною ділянкою між співвласниками садибного будинку. При вирішенні таких спорів, які є досить поширеними, зазвичай використовується судова будівельно-технічна експертиза, за одним із варіантів, запропонованих якою, і встановлюється порядок користування.

Спори про поділ земельних ділянок, що перебувають у спільній власності. Поділ земельних ділянок, що перебувають у спільній частковій власності, здійснюється відповідно до варіантів, запропонованих судовою будівельно-технічною експертизою. Існує і практика вирішення спорів відповідно до технічної документації, розробленої поза судовим процесом.

Спори про визнання недійсними, нечинними (скасування) державних актів про право власності на земельні ділянки є одними із найчисельніших. Позови про визнання недійсними державних актів (рідше - їх скасування) заявляються при приватизації частки у власності на земельну ділянку одним з її користувачів без згоди іншого, при приватизації частини земельної ділянки, що перебуває в користуванні, без згоди інших користувачів, за відсутності згоди суміжних власників або землекористувачів при встановленні межі, у випадках, коли земельною ділянкою розпорядився не уповноважений орган, коли суміжний користувач приватизував дві земельні ділянки одного виду цільового використання, коли приватизовано земельну ділянку, на якій знаходиться житловий будинок іншої особи, коли на приватизованих сусідніх земельних ділянках власники «підняли трубу, по якій стікала дощова вода» тощо.

Вважаємо, що практика розгляду судами подібних спорів є неприпустимою, адже державний акт - це лише документ, що посвідчує право на земельну ділянку. «Спір» щодо державного акту - це в будь-якому випадку не спір про право. Відповідно, «спори» щодо недійсності (скасування) державних актів розглядатися судами не повинні.

Спори щодо дійсності договорів оренди земельних ділянок, земельних часток (паїв), договорів купівлі-продажу. Вище вже розглядалося питання про співвідношення неукладеності та недійсності договорів, а також проблеми кваліфікації договорів щодо земельних ділянок, що суперечать закону, як нікчемних (див. п. 2.1 теми «Набуття, перехід та припинення права власності на земельні ділянки», п. 5.2 теми «Право землекористування»).

Особливості вирішення спорів щодо визнання недійсними договорів оренди землі розглядалися вище у п. 5.2 тем «Право землекористування», договорів оренди земельних часток (паїв) - у п. 2.2 теми «Право на земельну частку (пай)».

Трапляються випадки вирішення судами спорів скасування державної реєстрації договорів. На наш погляд, оскільки такий спосіб захисту прав законом не передбачений, подібні вимоги розгляду в суді не підлягають. Натомість, визнання договору недійсним є достатньою підставою для внесення змін до реєстру, що має здійснюватися у безспірному порядку.

У випадках, передбачених законодавчими актами України, до господарського суду мають право також звертатися державні та інші органи, фізичні особи, що не є суб'єктами підприємницької діяльності.»

Насамперед, господарським судам підвідомчі спори, що виникають при укладанні, зміні, розірванні і виконанні господарських договорів «та з інших підстав» (ст. 12 ГПК). Це, перш за все, 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».

У спеціальній літературі висловлюються пропозиції запровадити спеціальну форму та механізм вирішення земельних спорів, а також запровадити спеціалізовані земельні суди. Як видається, у сучасних умовах, коли навіть існуючі суди стикаються із проблемами матеріального та фінансового забезпечення, а складність судової системі часто стає серйозною перешкодою для захисту порушених прав громадян, запровадження спеціальної земельної юрисдикції видається невиправданим. Воно здатне ускладнити і без того доволі заплутану судову систему України. Не можна не погодитися із Н. В. Ільків та О. В. Ільницьким у тому, що, хоча історії відомий позитивний досвід запровадження спеціалізованих земельних судів або квазисудових установ, «на сучасному етапі це не ідеальне вирішення проблеми».

Більш перспективним є запозичення позитивного досвіду США та інших країн, де використовується т. з. медіація - посередництво, сприяння виробленню компромісу. По ряду категорій спорів досудове звернення до медіатора є обов'язковим. Медіація довела свою дуже високу ефективність і дозволила розвантажити суди. Як видається, правило про обов'язковість медіації доцільно було б передбачити для окремих земельних спорів (зокрема, з приводу дотримання правил добросусідства, межових спорів тощо). Крім того, у США запроваджено суд для дрібних спорів, де справи розглядаються за спрощеною процедурою, позивачеві достатньо викласти сутність своєї вимоги. Рішення суду є остаточним і оскарженню не підлягає. Сума позову обмежена, суд захищає право лише шляхом присудження до відшкодування шкоди, збитків або виконання грошового обов'язку в натурі. Такі суди також могли б сприяти ефективному захисту земельних прав і дозволили б розвантажити існуючу судову систему.

Варто зазначити, що і чинне процесуальне законодавство дозволяє ефективно вирішувати земельні спори, враховуючи при цьому їх специфіку. Так, вірно вчиняють ті суди, які у необхідних випадках проводять огляд спірної земельної ділянки за її місцезнаходженням (ст. 140 ЦПК України)

Висновок. Земельні спори являють собою особливий вид правовідносин щодо розв'язання розбіжностей, пов'язаних з порушенням права власності та права користування, тобто права володіння, користування та розпорядження наданою земельною ділянкою, а також вилученням землі, що виникають між власниками землі та землекористувачами, іншими особами, органами місцевого самоврядування та органами державної влади, що здійснюють управління земельними ресурсами.

Під земельним спором необхідно розуміти конфлікт, який виник відносно суб'єктивного права на земельну ділянку фізичної або юридичної

особи. Предметом земельного спору є дійсне або передбачуване право особи на конкретну земельну ділянку.

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 особливості його застосування вказано у Постанові Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних спорів».

Спори, що розглядаються в порядку адміністративного судочинства вирішуються відповідно до положень Кодексу адміністративного судочинства України, зокрема юрисдикція адміністративних судів поширюється на 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; спори, за зверненням суб'єкта владних повноважень у випадках, встановлених Конституцією та законами України.

Стосовно підвідомчості та порядку розгляду земельних спорів господарськими судами необхідно взяти до уваги положення Господарського процесуального кодексу України та Постанову Пленуму Вищого Господарського суду України від 17.05.2011 № 6, в якій зазначено, що господарським судам підвідомчі лише справи у спорах, що виникають із земельних відносин приватноправового характеру, тобто з відносин, врегульованих нормами цивільного або господарського права і пов'язаних із здійсненням сторонами цивільних або інших майнових прав на земельні ділянки на засадах рівності. Зокрема, у порядку господарського судочинства вирішенню підлягають категорії спорів про усунення перешкод в користуванні земельною ділянкою, пов'язані із захистом права на земельні ділянки (в тому числі відновлення порушеного права третьої особи, яка на підставі рішень державних органів або органів місцевого самоврядування претендує на спірну земельну ділянку), тощо.

IV ПИТАННЯ

ПІДСТАВИ ТА ПОРЯДОК РОЗГЛЯДУ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ ОРГАНАМИ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

Початком розгляду земельних спорів необхідно вважати заяву про порушення прав та законних інтересів суб'єкта земельних відносин. Але на жаль, в законодавстві не урегульовано порядок прийняття заяви, а також її основні реквізити.

На практиці всі заяви реєструються в спеціальному журналі, де зазначається порядковий номер, дата реєстрації та прізвище заявника.

В заяві про порушення спору, як правило, вказуються підстави, які за думкою заявника, роблять необхідним розглянути спір.

Заява повинна бути належним чином оформлена, мотивована та підписана відповідною особою. До неї можуть бути додані необхідні для розгляду спору документи і матеріали: документи на право власності на земельні ресурси; зміни, які трапилися в правовому режимі земельної ділянки; акти, протоколи, розпорядження контролюючих органів та ін.

Строки розгляду земельних спорів, визначаються днем реєстрації заяви.

Спори повинні бути вирішені на протязі одного місяця. 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.

Орган, який розглядає спір, зобов'язаний належним чином і завчасно повідомити сторони про час та місце його розгляду. Як правило, це здійснюється за допомогою письмового повідомлення, яке вручається сторонам.

ЗК України гарантує сторонам спору їх безпосередню участь в процесі його вирішення, передбачивши можливість перенесення розгляд справи, якщо відсутня одна зі сторін при першому вирішенні питання і відсутності офіційної згоди на розгляд питання без неї.

В ряді випадків розгляд і вирішення земельного спору може бути здійснено у відсутності однієї зі сторін, наприклад, коли сторона ухиляється від присутності під час розгляду спору або якщо вона письмово повідомляє про нез'явлення або небажання брати участь у розгляді спору.

Під ухиленням від участі в розгляді спору треба також розуміти неявку сторони без поважних причин при повторному виклику органу, що розглядає земельний спір.

За результатами розгляду земельних спорів органи місцевого самоуправління або органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів приймають рішення, які повинні містити посилання на фактичні обставини справи і норми земельного законодавства. В рішенні повинен бути також передбачений порядок його виконання, тобто заходи щодо відновлення

порушених прав і законних інтересів власників землі, землекористувачів або інших суб'єктів, що є стороною в спорі.

Рішення, що приймається за результатами розгляду земельного спору повинно складатися з чотирьох частин: вступної, описової, мотивувальної та резолютивної.

У вступній частині викладається: де і коли винесено рішення; який орган прийняв рішення; сторони, що беруть участь в розгляді спору.

В описовій частині фіксуються: зміст заяви; документи і матеріали, представлені сторонами; встановлені фактичні обставини справи.

В мотивувальній частині вказуються обставини справи, встановлені органом, що розглядає земельний спір.

Резолютивна частина рішення повинна містити: викладення кінцевих висновків про задоволення заявлених вимог або відмову в їх задоволенні повністю або частково; строк і порядок оскарження прийнятого рішення.

Важливим положенням Земельного кодексу (ст. 159 ЗК) є те, що в ньому передбачений обов'язок органу, який прийняв рішення, ознайомити сторони зі змістом останнього. Формою такого ознайомлення є безпосередня передача прийнятого рішення сторонам. Термін передачі рішення — 5 днів з часу його прийняття.

Процесуальним правам та обов'язкам сторін при розгляді земельних спорів присвячена стаття 160 ЗК. Із назви цієї статті безпосередньо не випливає, які саме права та обов'язки — матеріальні чи процесуальні визначені в ній. Але із змісту статті стає зрозумілим, що мова йде саме про процесуальні права та обов'язки сторін.

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.

Слід наголосити на тому, що в зазначеній статті не зовсім вдало проведений поділ між правами та обов'язками, оскільки йде їх перерахування без визначення тих чи інших. Наприклад, незрозуміле, в якості прав і чи обов'язків слід розуміти — «давати усні і письмові пояснення» та деякі інші.

Вперше в ЗК України урегульовано процесуальний порядок виконання рішень 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.

Важливим положенням є визначення термінів вступу в законну силу прийнятих рішень. Таким терміном є момент прийняття рішення по земельному спору відповідним органом. Разом із тим, в статті 161 ЗК передбачена підстава призупинення прийнятих рішень. Такою підставою є оскарження зазначених рішень в суді, що є важливою процесуальною

гарантією дотримання прав і законних інтересів сторін, які беруть участь у розгляді та вирішенні земельних спорів.

Оскарження рішень, ухвалених органами, що розглядали спір, відбувається у відповідності до положень Цивільного процесуального кодексу України.

Виконання рішення, прийнятого внаслідок розгляду земельних спорів, здійснюється органом, який прийняв це рішення.

Процедура виконання рішення передбачає фактичне відновлення прав і законних інтересів власників землі, землекористувачів та інших суб'єктів земельних правовідносин, які є сторонами спору. Воно може здійснюватися за допомогою встановлення межових та охоронних знаків, усунення порушень, що перешкоджають експлуатації земельної ділянки, звернення до органів адміністративної юрисдикції про необхідність притягнення винних осіб до адміністративної відповідальності, інших заходів.

Виконання рішення не звільняє порушника від відшкодування збитків або втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва внаслідок порушення земельного законодавства. Якщо в процесі розгляду земельного спору буде виявлено, що стороною спору заподіяна шкода або спричинені втрати сільськогосподарського чи лісогосподарського виробництва, останні повинні бути відшкодовані порушником у відповідності до діючого земельного законодавства.

Збитками, які підлягають відшкодуванню, внаслідок порушення земельного законодавства можуть бути: погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників; приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан; неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки та деякі інші. Порядок визначення та відшкодування збитків встановлено постановою Кабінету Міністрів України від 10 квітня 1993 р. «Порядок відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам».

Втрати сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які можуть підлягати відшкодуванню внаслідок розгляду земельних спорів, включають втрати сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, а також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості землі. Під втратами сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва слід розуміти вилучення сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, сіножатей і пасовищ) та лісових угідь (вкритих лісом земель, незімкнутих лісових культур, галявин, згарищ та лісових насаджень, що загинули, незалісених лісосік, пустирів, лісорозсадників) для використання їх у цілях, не пов'язаних з веденням відповідно сільського або лісового господарства.

Втрати сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва визначаються постановою Кабінету Міністрів України від 3 жовтня 1991 р. «Порядок визначення втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва, що підлягають відшкодуванню».

Важливою процесуальною гарантією захисту прав та законних інтересів сторін земельних спорів є те, що виконання рішення по спорах може бути призупинено або термін може бути продовжений.

Суб'єктами, яким надано право на здійснення відповідних дій, є суд або вищестоящі органи.

Підставами для таких дій можуть бути: оскарження рішення однією із сторін; неможливість виконання рішення внаслідок стихійного лиха, екологічної або техногенної катастроф; припинення діяльності юридичної особи або смерть фізичної особи, які були стороною спору; зміна власника земельної ділянки, землекористувача або орендаря, що була стороною спору; необхідність вилучення земельної ділянки, яка була предметом спору, для суспільних потреб та ін.

Перелік таких підстав в ЗК України не наводиться, оскільки в кожному конкретному випадку висновок про необхідність призупинення або продовження терміну виконання рішення приймається з урахуванням як об'єктивних, так і суб'єктивних факторів, що виникають.

Висновок. Відповідно до ч. 4 ст. 158 ЗК органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори.

При розгляді земельного спору, сторони наділені усіма процесуальними правами, передбаченими для учасників судового процесу.

Виконання рішень органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів та органів місцевого самоврядування щодо земельних спорів є кінцевою метою їх розгляду та вирішення. Тому зазначені органи повинні вжити реалістичних заходів щодо виконання рішення вже на стадії його прийняття. Згідно з ст. 161 ЗК рішення відповідних органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів або органів місцевого самоврядування вступає в силу з моменту його прийняття. Проте оскарження зазначених рішень в суді призупиняє їх виконання.

Виконання рішення щодо земельних спорів, за положеннями ЗК, здійснюється органом, який прийняв це рішення. При цьому, виконання рішення щодо земельних спорів не звільняє правопорушника від відшкодування збитків або втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва внаслідок порушення земельного законодавства. Виконання прийнятого рішення щодо земельних спорів може бути призупинено або його строк може бути продовжений вищестоящим Органом або судом. Таким чином, земельному законодавству відомо не тільки призупинення виконання прийнятих рішень та продовження строку їх виконання на підставі судового оскарження, а й оскарження вищестоящому органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів та органів місцевого самоврядування.

V ПИТАННЯ

ПОРЯДОК ПРИТЯГНЕННЯ ДО АДМІНІСТРАТИВНОЇ ТА КРИМІНАЛЬНОЇ ВІДПОВІДАЛЬНОСТІ ЗА ПОРУШЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

Адміністративна відповідальність є репресивним видом юридичної відповідальності і пов'язана із застосуванням уповноваженими державними органами і посадовими особами адміністративних стягнень до суб'єктів, винних у вчиненні адміністративного проступку у галузі земельних відносин. Вона є оперативним засобом впливу на порушників і застосовується в адміністративному, іноді - у судовому порядку.

Така відповідальність покладається на винних осіб лише за ті проступки, які не мають значної суспільної небезпеки і передбачені чинними адміністративним законодавством. Адміністративні заходи впливу на правопорушників стимулюють додержання ними вимог і правил, закріплених земельним законодавством.

Визначення складу земельних правопорушень і порядок притягнення до адміністративної відповідальності за їх вчинення встановлює Кодекс України про адміністративні правопорушення (КпАП).

Найпоширенішим видом адміністративного стягнення за вчинені земельні правопорушення є штраф. Правовою підставою притягнення до адміністративної відповідальності є норми земельного та адміністративного законодавства.

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

Псування і забруднення сільськогосподарських та інших земель (ст. 52 КпАП), порушення правил використання земель (ст. 53 КпАП), самовільне зайняття земельної ділянки (ст. 531 КпАП), несвоєчасне повернення тимчасово займаних земель або не приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням (ст. 54 КпАП), самовільне відхилення від проектів внутрігосподарського землеустрою (ст. 55 КпАП) - це самостійні земельні правопорушення, при вчиненні яких до адміністративної відповідальності притягуються як громадяни, так і посадові особи, знищення громадянами межових знаків землекористуваць (ст. 56 КпАП) тягне за собою накладення штрафу лише на громадян.

Функції, пов'язані з виявленням та фіксуванням земельних правопорушень, покладені на державні контрольно-наглядові органи, місцеві ради, державних інспекторів відповідних державних інспекцій. Правові санкції застосовуються судовими органами, адміністративними комісіями виконкомів сільських, селищних, міських рад та іншими компетентними

органами. Правопорушення вказує на момент виникнення юридичної відповідальності, породжує певні правовідносини і відповідний обов'язок особи, яка його вчинила. Земельні правопорушення можуть вчинятися державними органами, посадовими особами, підприємствами і громадянами. Каральні санкції накладаються на них у певній процесуальній формі, яка може бути судовою або адміністративною.

У Ст. 211 ЗК закріплено перелік видів порушень земельного законодавства. До них віднесено: укладення угод з порушенням земельного законодавства; самовільне зайняття земельних ділянок; псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами; розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель; невиконання вимог щодо використання земель за їх цільовим призначенням; порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням; знищення межових знаків; приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок; непроведення рекультивації порушених земель; знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень; невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту; самовільне відхилення від проектів землеустрою; ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них; порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок.

Наведений перелік не є вичерпним. Тому законодавством України можуть бути встановлені й інші види земельних правопорушень. До них, зокрема, можна віднести придбання земельних ділянок за рахунок доходів, отриманих від злочинної діяльності, та інші види порушень земельного законодавства. Таким чином, земельне правопорушення являє собою винну, протиправну дію чи бездіяльність, що суперечить правовим нормам раціонального використання земельних ресурсів, перешкоджає здійсненню прав і законних інтересів власників землі та землекористувачів, порушує встановлений державою порядок управління земельним фондом як національним багатством нашої країни.

Земельні правопорушення залежно від ступеня їх суспільної небезпечності можна поділити на злочини і проступки. Злочинами у галузі земельного правопорядку вважаються діяння, закріплені як такі у кК України. Інші неправомірні дії, що порушують земельний правопорядок, визнаються проступками. У теорії права їх часто підрозділяють на цивільно-правові, дисциплінарні та адміністративні. Іноді виділяють також процесуальні правопорушення. Окремі автор і вважають, що усі проступки (правопорушення) можна розрізняти за галузевою ознакою. Тому невиконання приписів земельного законодавства є нічим іншим, як земельним правопорушенням.

Найбільш загальна класифікація земельних правопорушень, за вчинення яких передбачена адміністративна відповідальність, дозволяє виділити такі групи неправомірних дій: порушення затвердженої містобудівної документації при відведенні земель і протиправні дії посадових та юридичних осіб, що спричинили самовільне зайняття земель; порушення встановленого режиму використання земель з особливими умовами їх використання; нераціональне використання сільськогосподарських земель, невиконання обов'язкових заходів щодо поліпшення якості земель та охорони ґрунтів відводної вітрової ерозії та запобігання іншим негативним процесам; використання земельних ділянок не за їх цільовим призначенням, а також способами, що приводять до псування земель; ухилення від виконання чи несвоєчасне виконання приписів посадових осіб, які здійснюють державний контроль за використанням і охороною земель; порушення прав і законних інтересів власників земельних ділянок та землекористувачів.

Чинному законодавству відомі чотири види юридичної відповідальності за вчинення тих або інших правопорушень: кримінальна, адміністративна, дисциплінарна, цивільно-правова. Однак у Ст. 211 ЗК не міститься вказівки на можливість застосування за вчинення земельних правопорушень дисциплінарної відповідальності. Проте з цього аж ніяк не випливає, що до такої відповідальності не можна притягати осіб, винних у порушенні вимог земельного законодавства.

Найбільш поширеним видом адміністративних стягнень є штраф. Розмір останнього визначається в межах санкцій конкретної статті КУпАП з урахуванням тяжкості вчиненого проступку, особи порушника, ступеня його вини, майнового стану, а також обставин, що пом'якшують або обтяжують адміністративну відповідальність.

Адміністративне стягнення може бути накладене не пізніше двох місяців з дня вчинення правопорушення, а при правопорушенні, що триває, - двох місяців з дня його виявлення. Штраф, накладений на громадянина або посадову особу, має бути сплачений не пізніше 15 днів з дня вручення постанови про його накладення, а у разі оскарження чи опротестування такої постанови не пізніше 15 днів з дня повідомлення про залишення скарги чи протесту без задоволення. Якщо штраф узазначений термін не сплачено, він стягується у примусовому порядку.

Кримінальна відповідальність є найсуворішим видом юридичної відповідальності за земельні правопорушення і має репресивний, каральний характер. Вона настає за вчинення злочину, яким визнається винне суспільно небезпечне діяння, заборонене КК України, під загрозою кримінального покарання. Кримінальній відповідальності за порушення земельного законодавства притаманні такі ознаки: виключно персоніфікований (особистий) характер, особливий порядок притягнення особи до цього виду відповідальності, обмеженість підстав її виникнення.

Чинний КК України передбачає покарання за такі злочини у сфері земельно-правових відносин: приховування або перекручування відомостей

про екологічний стан чи захворювання населення (ст. 238); забруднення або псування земель (ст. 239); порушення правил охорони надр (ст. 240); порушення законодавства про захист рослин (ст. 247); проектування чи експлуатація споруд без систем захисту довкілля (ст. 253); безгосподарне використання земель (ст. 254) тощо.

Цю відповідальність застосовують лише суди за вчинення суспільно небезпечних земельних правопорушень, тобто злочинів. Міру покарання за їх вчинення визначає КК України.

Кримінальна відповідальність є найбільш суворим видом юридичної відповідальності за земельні правопорушення і має каральний характер. Вона настає за вчинення злочину, яким визнається винне суспільно небезпечне діяння, заборонене КК, під загрозою покарання. Кримінальної відповідальності за порушення земельного законодавства притаманні такі ознаки: виключно особистий характер, особливий порядок притягнення особи до цього виду відповідальності, обмеженість підстав її виникнення.

КК 1960 р. до суспільно небезпечних правопорушень у галузі земельного правопорядку відносив такі злочини: порушення правил боротьби з хворобами і шкідниками рослин (Ст. 158); самовільне захоплення землі та самовільне будівництво (Ст. 199). Незважаючи на численні доповнення, внесені до КК протягом останнього десятиліття, кількісний склад злочинів у галузі земельних відносин залишився практично незмінним. Тенденція до декриміналізації окремих складів злочинів і віднесення їх до адміністративних проступків є домінуючою у розв'язку Українського законодавства.

Чинний КК передбачає покарання за такі злочини у сфері земельно-правових відносин: приховування або перекручення відомостей про екологічний стан чи захворюваність населення (Ст. 238); забруднення або псування земель (Ст. 239); порушення правил охорони надр (Ст. 240); порушення законодавства про захист рослин (Ст. 247); проектування чи експлуатація споруд без систем захисту довкілля (Ст. 253); безгосподарське використання земель (Ст. 254) тощо.

На думку Б. В. Єрофеева, усі склади злочинів, пов'язаних із земельними відносинами, можуть бути поділені на два види: 1) спеціальні злочини, об'єктом яких є безпосередньо земельні відносини; 2) загальні, об'єктом яких поряд з іншими суспільними відносинами можуть бути й земельні відносини.

За іншою підставою класифікації зазначені злочини можна поділити на чотири групи: 1) злочини, що мають екологічний характер; 2) злочини економічного характеру; 3) злочини, які посягають на землю як на об'єкт державного управління; 4) злочини, які мають безпосереднє відношення до того, що вирощується на землі.

Об'єктом злочину, що має екологічний характер є земля як об'єкт екосистеми (спеціальні склади - забруднення або псування земель (Ст. 239 КК); порушення правил охорони надр (Ст. 240); безгосподарське використання земель (Ст. 254); загальні склади - порушення правил екологічної безпеки (Ст. 236); невжиття заходів щодо ліквідації наслідків

екологічного забруднення (Ст. 237); приховування або перекручення відомостей про екологічний стан або захворюваність населення (Ст. 238); проектування чи експлуатація споруд без систем захисту довкілля (Ст. 253) тощо.

Об'єктом злочину економічного характеру є земля як майновий об'єкт (загальні склади - умисне знищення або пошкодження майна (Ст. 194); необережне знищення або пошкодження майна (Ст. 196) тощо.

Спеціальні склади злочинів, що посягають на землю як на об'єкт державного управління, були передбачені лише у попередньому кримінальному законодавстві (Ст. 199 КК 1960 р. - самовільне захоплення землі та самовільне будівництво). Зазначений склад правопорушення був декриміналізований. Нині за самовільне зайняття земельної ділянки передбачена лише адміністративна відповідальність за Ст. 53-1 КУпАП загальні склади - самоправство (Ст. 356), посадові злочини, об'єктами яких є встановлений порядок використання й охорони земель, право власності та інші права осіб на землю.

До злочинів, що мають безпосереднє відношення до того, що вирощується на землі, належать знищення або пошкодження лісових масивів (Ст. 245), незаконна порубка лісу (Ст. 246), порушення законодавства про захист рослин (Ст. 247).

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

Застосування цивільно-правової відповідальності за земельні правопорушення характеризується тим, що, крім збитків, які виражаються у грошовій формі, в результаті неправомірних дій можливе завдання екологічної шкоди. Сутність останньої зводиться головним чином до певного погіршення якісного стану довкілля. Така шкода може бути спричинена забрудненням і засміченням земельних ресурсів через порушення природоохоронного законодавства. У цьому разі для визначення розмірів такої шкоди застосовується спеціальна Методика, затверджена наказом Міністерства охорони навколишнього природного середовища та ядерної безпеки України від 27 жовтня 1997 р.. Вона встановлює порядок визначення розмірів відшкодування збитків, заподіяних державі юридичними і фізичними особами в процесі їх діяльності у зв'язку із забрудненням земель хімічними та іншими речовинами, їх засміченням промисловими, побутовими та іншими відходами. Згідно із зазначеною Методикою (п. 3.1.) землі вважаються забрудненими, якщо в їх складі виявлено кількісні чи якісні зміни, що відбулися у результаті господарської діяльності чи інших

антропогенних навантажень. При цьому зміни можуть бути зумовлені не тільки появою в зоні аерації нових речовин, яких раніше не було, а й збільшенням вмісту речовин, що характерні для складу незабрудненого ґрунту або порівняно з даними агрохімічного паспорта для земель сільськогосподарського призначення.

Важливою особливістю застосування цивільно-правової відповідальності виступає закріплення законом гарантій прав осіб, яким завдана шкода в результаті порушення земельного законодавства. Такі особи мають право на відшкодування неодосягнутих доходів за час, необхідний для відновлення земельних ділянок до стану, придатного для використання за цільовим призначенням.

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

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

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

Якщо внаслідок порушення норм земельного законодавства особами, винними в невиконанні трудових обов'язків, буде заподіяно матеріальну шкоду земельним ресурсам, настає їх матеріальна відповідальність. Вона полягає в покладенні на працівників і посадових осіб підприємств, які перебувають у трудових відносинах з цими підприємствами і вчинили порушення земельного законодавства, внаслідок якого підприємству заподіяно матеріальну шкоду або порушені його матеріальні інтереси, обов'язку відшкодувати цю шкоду чи компенсувати заподіяні збитки у встановленому порядку.

ВИСНОВКИ З ТЕМИ

В процесі землекористування можуть виникати спори з приводу володіння, користування та розпорядження землею. Сучасне законодавство містить систему спеціальних норм, які визначають умови і порядок розгляду земельних спорів. Вони отримали своє закріплення як в земельному кодексі так і в інших нормативно-правових актах, а саме Цивільно-процесуальному та Господарсько-процесуальному кодексах, які визначають процедури вирішення земельних спорів в суді.

В цивільному праві традиційно права діляться на речові і зобов'язальні. В процесі проведеного дослідження ми з'ясували, що речові права в земельному праві виступають як одна з правових форм реалізації відносин земельної власності. Власнику цих речових прав надається безпосереднє право здійснювати вплив на земельну ділянку шляхом панування над нею.

Вивчаючи земельне законодавство, було з'ясовано, що до системи речового права згідно з земельним законодавством України, крім права власності, входять також право постійного користування (право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку) і право земельного сервітуту (право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою). Речові права виступають похідними від права власності на земельну ділянку і володіють при цьому певною самостійністю і незалежністю від права власності.

Право постійного користування згідно з новим Земельним кодексом України землями державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності.

Власник або землекористувач земельної ділянки має право вимагати встановлення сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки, в тому числі в судовому порядку.

Право власності на землю і інші речові права на неї виступають головними видами прав на землю, але не єдиними. Серед інших підстав користування земельними ділянками є права на землю, які носять зобов'язальний характер: право оренди — засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Оренда земельної ділянки подібна речовим правам на землю, але має і певні відмінності: строковий характер правовідносин; платний характер використання земель; взаємна регламентація відносин по використанню земель сторонами договору оренди; можливість взаємного впливу сторін договору оренди однієї на одну в разі порушення або невиконання договірних зобов'язань.

Охорона права — це закріплення земельних прав в земельно-правових актах, які передбачають порядок здійснення цих прав, порядок і межі

самозахисту, захисту прав, а також діяльність по здійсненню, самозахисту і захисту суб'єктивних земельних прав.

Захист земельних прав являє собою діяльність правомочних державних органів по попередженню правопорушень або відновленню порушених прав.

На відміну від мір відповідальності, міри захисту не несуть карального характеру, а направлені на охорону права. Державний захист земельних прав та інтересів шляхом застосування мір відповідальності має місце у випадках, коли ці права та інтереси порушуються, тобто коли має місце земельне правопорушення. Земельним правопорушенням є протиправна, винна поведінка, яка порушує встановлений державою земельний правопорядок. В такому разі має місце використання санкцій різних галузей права (кримінального, адміністративного, цивільного і т.д.). Таким чином можна зробити висновок, що земельне правопорушення має різносторонні наслідки, тобто охороняється санкціями різних галузей права.

Новим Земельним кодексом встановлено, що власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, крім випадків, передбачених законодавством. В такому разі допускається викуп земельної ділянки з відшкодуванням її вартості. В тому випадку, коли буде доведено що після викупу використання земельної ділянки здійснюється не для суспільних потреб» то колишній, власник має право в судовому порядку відновити своє право власності на викуплену земельну ділянку.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування не мають права без рішення суду втручатись у здійснення власником своїх повноважень або висловлювати непередбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження.

За шкоду, заподіяну неправомірним втручанням у здійснення власником повноважень по володінню, користуванню і розпорядженню земельною ділянкою, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування несуть відповідальність. Крім того, у разі видання цими органами актів, які порушують права особи щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою, такі акти визнаються недійсними, а збитки, завдані власникам внаслідок видання зазначених актів, підлягають відшкодуванню в повному обсязі органом, який видав акт.

Захист земельних прав громадян здійснюється шляхом: визнання прав, відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; визнання угоди недійсною; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; відшкодування заподіяних збитків; застосування інших, передбачених законом, способів.

МЕТОДИЧНІ ПОРАДИ ЩОДО ПІДГОТОВКИ ДАНОЇ ТЕМИ

При підготовці цієї теми студентів слід:

опрацювати конспект лекції;

ознайомитися із навчальною літературою з цієї теми;

опрацювати монографічну літературу, статті в періодичних виданнях з цієї теми;

вести конспект підготовки до семінарського заняття.

Перелік рекомендованої літератури не є вичерпним. Студенти повинні використовувати інші джерела і особливо періодичні видання.

Контрольні питання:

1. Охарактеризувати поняття та види земельного юрисдикційного процесу.

2. Розкрити порядок розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування.

3. Визначити особливості розгляду земельних спорів у порядку цивільного, господарського та адміністративного процесу.

4. Визначити підстави та порядок розгляду земельних спорів органами земельних ресурсів.

5. Розкрити порядок притягнення до адміністративної та кримінальної відповідальності за порушення земельного законодавства.