

**СТАНОВЛЕННЯ І РОЗВИТОК
ЗЕМЕЛЬНОГО
ЗАКОНОДАВСТВА
УКРАЇНИ
у ХХ – на початку ХХІ століття**

**Науково-практичний посібник
для суддів та кандидатів на посаду судді**



СТАНОВЛЕННЯ І РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ у ХХ – на початку ХХІ століття

Науково-практичний посібник
для суддів та кандидатів на посаду судді

Київ 2018

Рекомендовано до друку Науково-методичною радою Національної школи суддів України, протокол № 2 від 12.03.2018 року

Авторський колектив:

Павло Кулинич – член Науково-консультативної ради при Верховному Суді, провідний науковий співробітник Інституту держави і права ім. В.М.Корецького НАН України, член кореспондент Національної академії правових наук, доктор юридичних наук, професор, юридичний радник проекту Агентства США з міжнародного розвитку (USAID) «Програма підтримки аграрного і сільського розвитку»;

Андрій Потапенко – суддя Ржищевського міського суду Київської області;

Вікторія Семенюк – провідний науковий співробітник відділу міжнародного співробітництва Національної школи суддів України;

Олександр Тиханський – суддя Обухівського районного суду Київської області.

Становлення і розвиток земельного законодавства України у XX – на початку XXI століття: науково-практичний посібник для суддів та кандидатів на посаду судді: за редакцією докт. юрид. наук, проф., члена Науково-консультативної ради при ВС, члена-кореспондента НАПрН України Павла Кулинич / [Павло Кулинич, Костянтин Медведєв, Андрій Потапенко, Олександр Тиханський, Вікторія Семенюк]; Національна школа суддів України. – К.: вид-во ФОП Клименко Ю.Я., 2018, 142 с.

Науково-практичний посібник для суддів України з земельного законодавства має практичний характер. Він покликаний сприяти суддям та кандидатам на посаду судді у дослідженні правової історії земельних ділянок, які, наприклад, виникли (були надані у користування) у 20-х (30-х, 40-х, 50-х та ін.) роках XX століття і продовжують бути об'єктом земельних прав у даний час. Тому історія розвитку законодавства викладена як історія нормативно-правових актів з питань регулювання земельних відносин. Однак докладно розглядаються не всі нормативно-правові акти з питань регулювання земельних відносин, які діяли протягом зазначеного періоду, а переважно ті з них, на підставі яких виникали і припинялися права на земельні ділянки та здійснювався їх захист, а саме нормативно-правові акти, якими визначалися: 1) зміст і суб'єкти права власності на землю; 2) види, суб'єкти та зміст прав на земельні ділянки; 3) порядок і підстави виникнення земельних прав, зокрема порядок їх реєстрації; 4) правовий режим категорій земель та їх вплив на зміст і порядок здійснення прав на земельні ділянки; 5) компетенція органів державної влади з питань надання та припинення прав на землю; 6) гарантії прав на земельні ділянки від їх порушення, включаючи й порядок розгляду земельних спорів.

Як рубіж між історією та сучасним земельним законодавством України взято 1 січня 2002 року – дату набрання чинності діючим Земельним кодексом України.

З метою забезпечення належної практичності посібника у ньому охарактеризовано також найважливіші законодавчі та інші нормативно-правові акти з питань регулювання земельних відносин, які ухвалені за роки незалежності України і зберігають (зберігали) чинність.



Global Affairs
Canada

Affaires mondiales
Canada

Видання здійснено в рамках канадсько-українського Проекту підтримки судової реформи, що фінансується Міністерством міжнародних справ Канади.

Посібник розроблено за підтримки американського народу, наданий через Агентство США з міжнародного розвитку (USAID) у рамках проекту «Підтримка аграрного і сільського розвитку». Ця публікація відображає думку її авторів та не обов'язково є офіційною точкою зору USAID чи Уряду США.

ВСТУПНА ПРОМОВА

З 1991 року в Україні здійснюється масштабна земельна реформа, яка стала основою для кардинального оновлення земельного законодавства нашої держави. Земельне реформування супроводжувалося не тільки прийняттям нових нормативно-правових актів у сфері регулювання земельних відносин, а й внесенням істотних змін і доповнень до діючих законодавчих та підзаконних нормативно-правових актів.

Так, протягом періоду проведення земельної реформи в Україні діяли три земельні кодекси: Земельний кодекс УРСР від 18 лютого 1990 р., Земельний кодекс України в редакції від 13 березня 1992 р. та Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. Незважаючи на те, що останній земельний кодекс зберігає чинність вже більше 15-ти років, в нього за весь час його дії було внесено 108 змін і доповнень, що істотно змінили первісний зміст його нормативних приписів.

Надзвичайно часті зміни земельного законодавства зумовили нестабільність практики його застосування, в тому числі й судами. Адже напрацьовані Верховним Судом України та вищими спеціалізованими судами земельно-правові позиції та узагальнення досить швидко втрачали актуальність саме через інтенсивну законодавчу активність Парламенту у сфері регулювання земельних відносин.

Крім того, не сприяла стабільності судової практики з питань застосування земельного законодавства і «конкуренція» між вищими судовими інстанціями країни. Нерідко мали місце випадки, коли ці судові інстанції по-різному тлумачили зміст одних і тих земельно-правових норм та надавали різні рекомендації щодо їх застосування, чим вносили певну дезорієнтацію у використання норм земельного законодавства місцевими та апеляційними судами при вирішенні земельних спорів.

На мій погляд, Верховний Суд, використовуючи надані законодавством про судову реформу в Україні можливості, має приділити належну увагу формуванню стабільної практики застосування земельного законодавства України при вирішенні судових спорів судами всіх інстанцій. Однак формування такої практики буде проблематичним без наявності у суддів глибоких знань у галузі земельного законодавства.

Слід також відмітити, що на перших етапах земельної реформи приймалося законодавство, яке регулювало розподіл відносно «вільних» земель. Зі зменшенням їх площі земельні правовідносини все частіше стали виникати щодо земельних ділянок, які були надані у користування протягом 20-х-90-х років XX століття. Відповідно при вирішенні судових спорів щодо таких ділянок суддям необхідно використовувати і акти земельного законодавства, які були чинними у відповідні історичні періоди часу. У зв'язку з цим вважаю, що даний посібник буде дуже корисним для суддів та кандидатів на посаду судді як джерело знань про основні акти земельного законодавства України за 100 останніх років нашої історії.

Віталій Уркевич

суддя Великої Палати Верховного Суду
доктор юридичних наук, професор

ЗМІСТ

1. Становлення радянського земельного законодавства України (1917– 1921 рр.)	8
2. Земельний кодекс УСРР 1922 року	9
3. Постанова ВУЦВК і РНК УСРР «Про земельні розпорядки в смузі міст і містечок» (1925 р.)	16
4. Загальні засади землекористування і землевпорядкування (1928 р.)	17
5. Земельне законодавство періоду колективізації села (1930-1937 рр.)	19
6. Законодавство про земельні ділянки громадян (1939-1968 рр.)	23
7. Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про землю (1968 р.)	25
8. Примірний статут колгоспу (1969 р.)	26
9. Земельний кодекс УРСР 1970 року	27
10. Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду (1989 р.)	37
11. Основи земельного законодавства Союзу РСР про землю (1990 р.)	37
12. Земельний кодекс УРСР (1990 р.)	38
13. Постанова Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу» (1990 р.)	46
14. Постанова Верховної Ради УРСР «Про форми державних актів на право володіння або користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок» від 27 березня 1991 року № 889-XII	48
15. Закон України «Про селянське (фермерське) господарство» (1991 р.)	49
16. Закон України «Про форми власності на землю» (1992 р.)	50
17. Закон України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» від 14 лютого 1992 року № 2114-XII	50
18. Земельний кодекс України в редакції від 13 березня 1992 року	51
19. Постанова Верховної Ради України «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» (1992 р.)	64
20. Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року «Про приватизацію земельних ділянок»	65
21. Указ Президента України від 14 листопада 1994 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва»	67
22. Указ Президента України від 8 серпня 1995 року «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам та організаціям»	68
23. Указ Президента України від 21 квітня 1998 року «Про захист прав власників земельних часток (паїв)»	70
24. Указ Президента України від 12 липня 1995 року № 608/95 «Про приватизацію та оренду земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності»	71
25. Закон України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV	71
26. Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)» від 18 січня 2001 року № 2242-III	75
27. Указ Президента України від 19 січня 1999 року «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення»	76
28. Указ Президента України від 3 грудня 1999 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки»	78
29. Закон України «Про меліорацію земель» від 14 січня 2000 року № 1389-XIV	80
30. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах № 5 від 17 січня 2000 року «Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю)»	81
31. Закон України «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» від 14 вересня 2000 року № 1953-III	83
32. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року	84
33. Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV	85
34. Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв)» від 5 червня 2003 року № 899-IV	86
35. Закон України «Про землеустрій» від 22 травня 2003 р. № 858-IV	87
36. Закон України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року № 898-IV	88
37. Закон України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 року № 962-IV	89
38. Закон України «Про особисте селянське господарство» 15 травня 2003 року № 742-IV	90
39. Закон України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 року № 973-IV	91
40. Постанова Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 року № 1908 «Про затвердження мінімальних розмірів земельних	

ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується»	93
41. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19 червня 2003 року № 963-IV	94
42. Закон України «Про використання земель оборони» від 27 листопада 2003 року № 1345-IV	95
43. Закон України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV (в редакції від 2 жовтня 2003 року)	96
44. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 2 липня 2003 року № 174 «Про затвердження тимчасового порядку ведення державного реєстру земель»	97
45. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV	100
46. Господарський кодекс України від 16 січня 2003 року № 436-IV	101
47. Постанова Кабінету Міністрів України від 4 лютого 2004 року № 122 «Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)»	102
48. Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» від 5 лютого 2004 року № 1457-IV	103
49. Постанова Кабінету Міністрів України від 3 березня 2004 року № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі»	104
50. Закон України «Про державну експертизу землевпорядної документації» від 17 червня 2004 року № 1808-IV	105
51. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV	106
52. Закон України «Про захист конституційних прав громадян на землю» від 20 січня 2005 року № 2375-IV	108
53. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) від 22 вересня 2005 року, справа № 1-17/2005	109
54. Постанова Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 року № 963 «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу»	111
55. Закон України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям	

Цивільного кодексу України» від 27 квітня 2007 року № 997-V	112
56. Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 року № 1559-VI	114
57. Постанова Кабінету Міністрів України від 22 квітня 2009 року № 381 «Про затвердження Порядку здійснення розрахунків з розстроченням платежу за придбання земельної ділянки державної та комунальної власності»	116
58. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» у редакції Закону України від 11 лютого 2010 року № 1878-VI «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» від 1 липня 2004 року № 1952-IV	117
59. Закон України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» від 9 липня 2010 року № 2480-VI	119
60. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23 липня 2010 року № 548 «Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель»	123
61. Податковий кодекс України від 2 грудня 2010 року № 2755-VI	124
62. Закон України «Про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів» від 17 лютого 2011 року № 3041-VI	126
63. Закон України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах» від 17 березня 2011 року № 3159-VI	129
64. Закон України «Про Державний земельний кадастр» від 7 липня 2011 року № 3613-VI	130
65. Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»	134
66. Закон України «Про індустріальні парки» від 21 червня 2012 року № 5018-VI	135
67. Закон України «Про морські порти України» від 17 травня 2012 року № 4709-VI	136
68. Постанова Кабінету Міністрів України від 23 травня 2012 року № 513 «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель»	138
69. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності» від 6 вересня 2012 року № 5245-VI	139

1. СТАНОВЛЕННЯ РАДЯНСЬКОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ (1917–1921 рр.)

Становлення і розвиток радянського земельного законодавства України беруть початок з жовтневого перевороту 1917 року в Російській імперії, до складу якої входила більшість території сучасної України. Саме в день цього перевороту – в ніч з 25 на 26 жовтня (з 7 на 8 листопада 1917 року за новим календарем) Всеросійський з'їзд робітничих, селянських та солдатських депутатів прийняв відомий Декрет про землю, яким були визначені деякі принципові засади радянського земельного законодавства. Згідно з Декретом право приватної власності на землю було скасоване. А поміщицькі, удільні, кабінетські, монастирські, церковні та посесійні землі було конфісковано і передано в розпорядження волосних земельних комітетів і повітових рад селянських депутатів. Водночас землі рядових селян і рядових козаків не конфісковувалися, хоча право приватної власності на них також було скасовано.

Положення Декрету про землю були відтворені й дещо конкретизовані в іншому документі Ради Народних Комісарів РРФСР – Декреті про соціалізацію землі від 19 лютого 1918 року.¹ Цим Декретом було підтверджене скасування інституту приватної власності на землю назавжди та задекларована передача землі трудящим на засадах зрівняльного землекористування.

В Україні певний час діяли два уряди – більшовицький та національний. Більшовицький Тимчасовий робітничо-селянський уряд фактично відтворював у своїх політичних документах та правових актах законодавчі ініціативи Уряду РРФСР. Так, у 1919 році він видав маніфест, яким проголосив, що землі поміщиків із усім живим і мертвим інвентарем повинні бути негайно відібрані у них і безоплатно передані селянам². Такі ж вимоги ставилися і в Конституції УСРР 1919 року³ та інших нормативно-правових актах.

¹ *СУ РСФСР. – 1918. – № 25. – Ст. 346.*

² *СУ УСРР. – 1919. – № 1. – Ст. 1.*

³ *Известия ВЦИК Харьковского губревкома. – 1920. – № 91. 7, 9 апр.*

Національний Уряд України протягом 1917–1920 років також видавав нормативно-правові акти з питань регулювання земельних відносин. Так, 26 грудня 1918 року Директорія УНР прийняла Земельний закон про передачу селянам усієї поміщицької землі без викупу. Цим законом земля була проголошена добром народу, а земельні ділянки надавались у безстрокове користування: корисним підприємствам загального або місцевого громадського значення; приватно-трудовам господарствам, які займаються власною працею, працею окремих осіб, сімей або товариств; під оселі і будівлі окремим особам, товариствам або громадським установам для мешкання, або для торговельних і промислових підприємств. Крім того, землі, які надавались у користування за цим законом, могли успадковуватися.

Однак на практиці норми Земельного закону УНР не були реалізовані через захоплення більшовиками всієї території України.

2. ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УСРР 1922 РОКУ

Прийнятий 3-ю сесією Всеукраїнського центрального виконавчого комітету VI скликання 16 жовтня 1922 року та затверджений в остаточній редакції Президією Всеукраїнського центрального виконавчого комітету 29 листопада 1922 року. Земельний кодекс УСРР 1922 року містив 227 статей, які були згруповані в розділи (деякі з них поділялися на глави) та об'єднані в преамбулу (основні положення) та чотири частини: 1. Про трудове землекористування. 2. Про міські землі. 3. Про державне земельне майно. 4. Про землеустрій та переселення.

Поділ земель УСРР. У складі земель УСРР Земельний кодекс УСРР 1922 року виділяв: 1) землі сільськогосподарського призначення, переважна більшість яких складала єдиний державний земельний фонд, що перебував у віданні Народного комісаріату землеробства та його місцевих органів. Правовому режиму земель єдиного державного земельного фонду були присвячені переважна більшість статей кодексу – від 9 по 145 включно; 2) міські землі, до складу яких входили землі у межах міст, прилеглі до них колишні міські землі, якщо вони не перебувають у фактичному користуванні сільського населення або робітничих організацій, а також землі державних сільськогосподарських підприємств (радянських господарств). Правовий режим земель міст визначався

статтями 146–156 Земельного кодексу УСРР 1922 року; 3) державне земельне майно, що фактично включали землі, не надані нікому в користування.

Згідно зі статтею 157 кодексу до складу державного земельного майна входили всі землі, які залишалися в єдиному державному земельному фонді після надання з нього земель у безпосереднє користування трудових землекористувачів та їх об'єднань, а також міст та міських поселень.

Водночас, як встановлено у статті 158 Земельного кодексу УСРР 1922 року, до складу державного земельного майна не входять землі, що знаходяться під лісами, гірничими розробками, залізницями, фортецями та іншими подібними їм військовими спорудами тощо. Всі ці землі перебували у віданні відповідних відомств на підставі особливих правил. З припиненням потреби у використанні таких земель для спеціальних цілей вони повертаються до складу державного земельного майна.

Право власності на землю та право користування землею.

Статтею 2 Земельного кодексу УСРР 1922 року було встановлено, що всі землі у межах УРСР, у чиєму б віданні вони не перебували, становлять власність робітничо-селянської держави.

Право безпосереднього користування землями сільськогосподарського призначення із земель єдиного державного земельного фонду надавалося: 1) трудовим землеробам та їх об'єднанням; 2) міським поселенням; 3) державним установам та підприємствам. А згідно зі статтею 9 Земельного кодексу УСРР 1922 року право на користування землею для ведення сільського господарства мали всі громадяни УРСР (незалежно від статі, віросповідання, національності), які виявили бажання обробляти землю своєю працею. При цьому громадяни, які виявили бажання отримати землю у трудове користування, наділялися землею або земельними товариствами, до складу яких вони входили, або ж земельними органами, якщо у віданні останніх перебувала запасна земля, що призначена для трудового землекористування. А відповідно до статті 17 Кодексу право на землю, надане трудовому землекористувачу, припинялося у таких випадках: 1) добровільної відмови від землі усіх членів двору; 2) припинення двором ведення

самостійного господарства повністю; 3) вимерлості двору; 4) остаточного переселення його в інше місце, з припиненням на попередньому місці самостійного господарства; 5) позбавлення прав на користування землею судом за визначені законом злочини; 6) зайняття землі у встановленому порядку для державних та суспільних потреб (шляхи сполучення, розробка цінних копалин тощо).

Право оренди землі. Незважаючи на те, що Земельний кодекс УСРР 1922 року передбачав набуття земельних ділянок не у власність, а лише в користування, він надавав деяким категоріям громадян-землекористувачів право передавати належні їм на праві користування земельні ділянки в оренду іншим громадянам. Так, згідно зі статтями 27–29 Кодексу для трудових господарств, тимчасово ослаблених внаслідок стихійних лих (неврожай, пожежа, загибель худоби тощо) або браку інвентарю чи робочої сили, а також її зменшення внаслідок смерті, призову за мобілізацією, переходу на виборні посадки, тимчасовою відсутністю у господарстві, допускалося передача всієї чи частини землі в оренду за плату грошима, продуктами чи іншими видами винагороди та дотриманням інших умов. Причому строк оренди не мав перевищувати час однієї сівозміни (при трипіллі – 3 роки, чотирипіллі – 4 роки тощо), а за відсутності правильної сівозміни – на строк не більше 3 років. Однак у виняткових випадках граничний строк оренди міг бути з дозволу волвиконкому збільшений, але не більше подвійного строку сівозміни, а за її відсутності – на строк не більше 6 років. Нарешті, оренда землі могла бути лише трудовою: ніхто не мав права орендувати більше землі, ніж він міг обробити зусиллями власного господарства.

Реєстрація та посвідчення прав на земельні ділянки. Земельний кодекс УСРР 1922 року (статті 195–206) передбачав ведення державного запису землекористувачів (земельна реєстрація), функції якого покладалися на Народний комісаріат землеробства та його місцеві органи. Завдання державного запису землекористувачів полягало у проведенні збору та збереженні «у систематичному та наглядному вигляді» точних та своєчасних відомостей про правове та господарське становище всіх землекористувачів. Відповідно при здійсненні земельної реєстрації фіксувалися такі відомості про кожну земельну ділянку: 1) місце розташування та назва земельної ділянки, кількість землі в цілому та по угіддях, відомості про будівлі та господарські споруди; 2) найменування землекористувачів та підстави отримання землі у користування;

3) відомості про особливі повноваження та повинності, пов'язані з використанням ділянки; 4) інші відомості, внесення яких передбачено наступними розпорядженнями.

Земельна реєстрація проводилася окремо по кожній волості та супроводжувалася складанням таких документів, як: 1) загальна волосна карта землекористувачів; 2) карта окремих поселень; 3) загальний волосний реєстр (список) землекористувачів; 4) реєстри садибних ділянок всіх поселень волості; 5) реєстр земельних товариств волості.

Земельна реєстрація мала обов'язковий характер. Їй підлягали всі без винятку земельні ділянки в межах волості. Причому земельна ділянка, яка перебувала у спільному користуванні, реєструвалася як одна ділянка без розподілу між окремими землекористувачами.

Основним джерелом внесення відомостей про земельні ділянки до відповідних реєстрів була землепорядна документація, яка виготовлялася землемірами-землепорядниками. Водночас при проведенні земельної реєстрації всі землекористувачі та установи були зобов'язані надавати всі наявні у них документи на землекористування та повідомляти інші відомості про нього. На порушників такого обов'язку накладався штраф.

Обов'язковому занесенню в акти реєстрації підлягали відомості про:

1. постанови землепорядних установ щодо здійснення землеустрою та про затвердження проектів землеустрою;
2. припинення права на землю, надану у трудове землекористування;
3. зміни у складі земель, що перебували у користуванні земельних товариств, вступ до товариств нових дворів та їх вихід з товариств, статuti земельних товариств з усіма змінами, рішення земельних товариств про обрання та зміну способів землекористування, про загальні переділи, зменшення та збільшення наділів;
4. розділ трудових землеробських господарств (дворів), зміна домогосподарів, договори про трудову оренду землі;
5. виникнення спорів про землю та остаточні рішення по них земельних судових комісій;
6. встановлення та відновлення меж;
7. інші земельні акти (документи) відповідно на наступного законодавства.

При органах земельної реєстрації у центрі та на місцях створювалися земельні архіви, передавалися з усіх установ на зберігання завершені земельні справи, акти, плани, а також усі нові землепорядні справи після їх завершення. При цьому оригінали справ, актів і планів видавалися із земельних архівів лише на вимогу землепорядних та судових установ з обов'язковим їх поверненням до архівів.

Система і компетенція органів влади, які наділені повноваженнями щодо надання земельних ділянок громадянам та юридичним особам. За Земельним кодексом УСРР 1922 року землі сільськогосподарського призначення, які входили в єдиний державний земельний фонд, перебували у віданні Народного комісаріату землеробства та його місцевих органів.

Згідно зі статтею 158 Земельного кодексу УСРР 1922 року землі, зайняті лісами, гірничими розробками, залізницями, фортецями та іншими подібними їм військовими спорудами тощо, перебували у віданні відповідних відомств на підставі особливих правил.

Нарешті відповідно до статті 149 Земельного кодексу УСРР 1922 року повноваження земельних органів, тобто Народного комісаріату землеробства та його місцевих органів, на землі в межах міст не поширювалися.

Правовий режим земель населених пунктів. Земельний кодекс УСРР 1922 року визначав лише порядок встановлення та зміни меж міст і міських поселень, однак не визначав порядок використання земель і компетенцію органів влади щодо розпорядження землями у межах міст і міських поселень. Зазначені порядок і компетенція цих органів влади були визначені постановою Всеукраїнського Центрального Виконавчого Комітету та Ради Народних Комісарів УСРР від 23 жовтня 1925 року «Про земельні розпорядки в смузі міст і містечок».

Згідно зі статтею 1 даної постанови всі землі з лісами й зеленими насадженнями, берегова смуга й водний простір у межах міської смуги й смуги містечок, кому б вони не були надані у користування, перебувають у загальному віданні органів комунального господарства, крім земель спеціального призначення, які перебувають у виключному віданні відповідних органів влади та установ. А відповідно до статті 2 цієї постанови землі, що увійшли в міську смугу й смугу містечок,

поділялися на п'ять категорій: а) землі сельбищно-будівельні, які використовуються як площа під забудову; б) землі громадського користування; в) землі спеціального призначення; г) землі, що знаходилися у сільськогосподарському користуванні трудових землекористувачів; д) міські й містечкові ґрунти.

Відповідно до статті 29 вищезазначеної постанови з метою запобігання неправильній забудові земель, що знаходяться в сільськогосподарському користуванні трудових землекористувачів й можуть згодом увійти в сельбищну смугу міст і містечок, органам комунального господарства надавалося право затверджувати плани й правила забудови зазначених земель, відповідно обмежуючи їх користувачів. Крім того, відповідно до статті 30 постанови повне або часткове переведення земель, що знаходяться в сільськогосподарському користуванні трудових землекористувачів у межах міської смуги й смуги містечок до сельбищної смуги, а також порядок переведення затверджувала Рада Народних Комісарів УСРР за поданням виконавчих комітетів відповідних міських рад.

Земельні товариства. Згідно зі статтями 42–43 Земельного кодексу УСРР 1922 року земельне товариство являє собою сукупність дворів (селянських господарств), які налічують не менше 15 «дорослих трудових землеробів» та мають у загальному користуванні польові землі. До земельних товариств належали також комуни та артілі, а також добровільне об'єднання окремих дворів чи їх сукупності, які виділилися з інших земельних товариств. Усі земельні товариства мали власні статuti.

Відповідно до статті 51 кодексу органами управління земельних товариств були загальні збори повноправних його членів (схід), а також виборні органи земельних товариств. До компетенції загальних зборів земельного товариства стаття 52 кодексу відносила: 1) встановлення порядку користування різними угіддями товариства; 2) складання земельного статуту; 3) вирішення питань щодо вступу до товариства та виходу з нього; 4) ініціювання проведення землеустрою, переходу на широкі смуги (полів), відрубів та хутори, розподіл землі між частинами земельного товариства; 5) проведення земельних переділів та розверток; 6) за наявності черезсмузжя вирішення питань про застосування спільних сівозмін, спільне випасання худоби тощо; 7) розпорядження угіддями загального користування та вільними земельними ділянками.

Землеустрій. Згідно зі статтями 168–170 Земельного кодексу УСРР 1922 року завдання землеустрою полягало в упорядкуванні існуючих та утворенні нових землекористувань відповідно до наданих прав на землю та «вимог господарсько-технічної доцільності».

У порядку землеустрою здійснювалися: 1) відведення земель у користування державним організаціям, установам та підприємствам, містам і поселенням міського типу, об'єднанням трудових землеробів, а також на особливих умовах (оренда, концесія тощо) іншим установам, товариствам та особам; 2) утворення земельних фондів спеціального призначення (переселенського, лугового, концесійного, державних заповідників тощо) та переведення угідь з одного фонду в інший; 3) вилучення земель для державних та суспільних потреб; 4) встановлення міської межі; 5) розподіл земель при поділі земельних товариств з утворенням нових; 6) розділ усіх чи деяких угідь земельного товариства на хутірські чи відрубні ділянки; 7) поділ земель відособлених трудових господарств (дворів); 8) усунення або зменшення черезсмузжя окремих землеволодінь, їх вклинювань чи вкраплень, далекоземелля, неправильної конфігурації земель та інших недоліків землекористування; 9) прокладення, переміщення та ліквідація доріг, надання водопоїв та приміщень землекористувань у зв'язку зі здійсненням докорінних поліпшень земельних угідь (меліорації); 10) розпланування місць сільських поселень; 11) встановлення та зміна меж волостей.

Землеустрій здійснювали місцеві землевпорядні установи через уповноважених на те землемірів-землевпорядників під контролем Народного Комісаріату Землеробства.

Вирішення земельних спорів. Згідно зі статтями 207–208 Земельного кодексу УСРР 1922 року земельні спори розглядалися волосними, повітовими та губернськими земельними судовими комісіями у змагальному порядку. До їх відання належали всі спори, що виникали при проведенні землеустрою, а також всі спори щодо прав на користування землею. Волосні земельні судові комісії діяли при волосних виконавчих комітетах у складі голови (призначався з-поміж членів виконавчого комітету) та двох членів, з яких один обирався на волосному з'їзді рад, а інший делегувався волосним комітетом незаможних селян.

До відання волосних земельних судових комісій належали: 1) спори, що виникали при міжпоселенному та внутріпоселенному землеустрої;

2) спори про права на землю окремих осіб, дворів та земельних товариств у межах волості.

Повітові земельні судові комісії розглядали спори: 1) як перша інстанція – спори, що виникали при міжволосному землеустрої, а також при землеустрої радгоспів, колгоспів, підприємств і установ, та спори про право на землю, в яких хоча б однією із сторін виступали державні та громадські установи; 2) як друга інстанція – всі спори, підвідомчі волосним земельним судовим комісіям, якщо на їх рішення надійшла скарга.

Нарешті, губернським земельним судовим комісіям підлягали: 1) у першій інстанції – спори між установами та підприємствами губернського та державного значення та населенням прилеглих територій, якщо вони виникали при землеустрої; 2) в порядку касації – спори, підвідомчі повітовим земельним судовим комісіям.

3. ПОСТАНОВА ВУЦВК І РНК УСРР «ПРО ЗЕМЕЛЬНІ РОЗПОРЯДКИ В СМУЗІ МІСТ І МІСТЕЧОК» (1925 р.)

Дана постанова прийнята Всеукраїнським Центральним Виконавчим Комітетом та Радою Народних Комісарів УСРР 23 жовтня 1925 року з метою конкретизації положень Земельного кодексу УСРР 1922 року щодо правового режиму земель міських населених пунктів (міст і містечок). Постановою було затверджене Положення про земельні розпорядки в смузі міст і містечок, яке складалося з 35 статей, об'єднаних у такі розділи: 1. Засади. 2. Реєстрація міських земель і земель містечок. 3. Землі сельбищні. 4. Землі громадського використання. 5. Про землі спеціального призначення. 6. Про землі, які знаходяться в сільськогосподарському використанні. 7. Міські місцевини і місцевини містечок.

Положення про земельні розпорядки в смузі міст і містечок поділяло всі землі в межах міст і містечок на п'ять категорій: а) землі сельбищно-будівельні, які використовувалися під забудову; б) землі громадського користування (землі загального користування – вулиці, дороги тощо); в) землі спеціального призначення; г) землі, що знаходяться у сільськогосподарському користуванні трудових землекористувачів; д) міські й містечкові ґрунти (аналог земель запасу).

До селищно-будівельних земель включалися фактично забудовані ділянки, а також незабудовані, якщо вони були призначені для забудови, та ділянки, оточені забудованими ділянками, а також вулиці, площі, садки тощо, що знаходилися між зазначеними ділянками.

Згідно зі статтею 4 Положення про земельні розпорядки в смузі міст і містечок міські землі й землі містечок надавалися органами комунального господарства в користування різним установам, підприємствам і особам (громадянам) на підставі договорів оренди й договорів про право забудівлі.

Крім того, стаття 15 Положення про земельні розпорядки в смузі міст і містечок передбачала, що при переході права користування на будівлі державної власності або права власності на будівлі приватної власності до інших осіб законним шляхом, до таких осіб переходили «всі обов'язки й права на земельні ділянки, які обслуговують ці будівлі», тобто до них переходили і права користування земельними ділянками під такими будівлями.

А в статтях 7–9 Положення було встановлено, що усі без винятку земельні й лісові ділянки в межах міської смуги й смуги містечок підлягали реєстрації. Вона була покладена на органи комунального господарства. А відомості, які містилися в актах реєстрації й у виданих з них витягах і вкопіюваннях, мали сприйматися всіма установами й особами (громадянами) як правдиві доти, доки протилежне не доведено в суді. Крім того, усі землі в межах міської смуги й смуги містечок підлягали реєстрації з зазначенням загальної площі в актах поземельної реєстрації, яку проводили органи Народного Комісаріату Земельних Справ УСРР на основі складених органами комунального господарства планів міських земель і земель містечок з експлікацією в 2-х примірниках, один з яких зберігався у відповідному земельному відділі.

4. ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ЗЕМЛЕКОРИСТУ- ВАННЯ І ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ (1928 р.)

Загальні засади землекористування і землевпорядкування прийняті ЦВК СРСР 15 грудня 1928 року. Вони склалися з 63 статей, які були

об'єднані у такі розділи: 1. Основні положення. 2. Права трудящих на землю. 3. Землеустрій. 4. Переселення. 5. Заходи заохочення колективних та інших товариських форм землекористування. 6. Радянські господарства. 7. Оренда землі трудового користування. 8. Про найм праці у сільському господарстві. 9. Земельне товариство і сільська рада (або відповідні їм об'єднання та органи влади). 10. Землі спеціального призначення. 11. Міські землі. 12. Вирішення спорів, що виникають при землеустрої та землекористуванні.

Прийняття Загальних засад землекористування і землевпорядкування ознаменувало настання ряду істотних змін у правовому регулюванні земельних відносин.

По-перше, якщо до появи цього правового акта правове регулювання земельних відносин в Україні та інших союзних республіках СРСР здійснювали центральні органи влади союзних республік, то відтепер право визначати основні засади земельного законодавства союзних республік перейшло від їх органів влади до органів влади СРСР. А союзні республіки мали право приймати акти земельного законодавства, які повністю відповідають змісту актів земельного законодавства СРСР.

По-друге, з прийняттям Загальних засад землекористування і землевпорядкування союзні республіки, у тому числі й Україна, втратили право власності на землю у межах своїх територій. Як зазначено у статті 1 Зasad, основою земельного ладу СРСР є не тільки націоналізація землі, а й встановлення виключного права власності на землю за СРСР. Крім того, у статті 2 Зasad були визначені виключні повноваження СРСР у регулюванні та розпорядженні землями в межах територій союзних республік.

По-третє, якщо Земельний кодекс УСРР 1922 року проголошував рівність усіх «трудова» форм господарювання – як індивідуальних (селянських господарств – дворів), так і колективних (земельних товариств, артілей, комун тощо), Засади надали пріоритетного розвитку колективним формам господарювання на селі. Згідно зі статтею 29 Зasad держава надає особливе сприяння та заохочення утворенню та діяльності колективних господарств (комун, артілей, товариств).

По-четверте, у складі земельного фонду СРСР були виділені дві нові категорії земель: землі спеціального призначення, до яких входили

землі, надані у безпосереднє користування державних установ, підприємств та громадських організацій для їх спеціальних цілей несільськогосподарського характеру (для потреб транспорту, воєнних потреб, гірничих розробок, фабрик, заводів, шкіл, курортів тощо), та землі державного запасу, які призначалися для надання головним чином колективним господарствам.

Таким чином, Загальні засади землекористування і землевпорядкування були останнім нормативно-правовим актом СРСР першої половини ХХ століття, який за загального заохочення колективних форм господарювання ще допускав свободу вибору форм землекористування і не виключав найману працю в сільському господарстві. Однак, починаючи з 1929 року, розвиток законодавства про сільськогосподарське землекористування був спрямований в «епоху примусової колективізації земель селянських господарств».

5. ЗЕМЕЛЬНЕ ЗАКОНОДАВСТВО ПЕРІОДУ КОЛЕКТИВІЗАЦІЇ СЕЛА (1930 –1937 рр.)

1930-й став роком інтенсивного формування законодавства колишнього СРСР про колективізацію землі та майна селянських (трудова) господарств України та визначення особливостей його застосування на території України. Причому радянське керівництво СРСР, «реформує» земельне законодавство, вводили законодавчі новели не шляхом внесення змін і доповнень до основних актів Земельного законодавства – Земельного кодексу УСРР 1922 року, Загальних засад землекористування і землевпорядкування тощо, а шляхом прийняття політико-правових актів, затверджуваних спільно Центральним комітетом партії більшовиків (ВКП(б)) та Радою Народних Комісарів СРСР, яка мала статус центрального органу виконавчої влади.

5 січня 1930 року ЦК ВКП(б) прийняв постанову «Про темпи колективізації і заходи допомоги держави колгоспному будівництву», відповідно до якої Україна була віднесена до групи районів СРСР, де колективізацію мали завершити у прискореному порядку – восени 1931 року або навесні 1932 року. Тому наступні нормативно-правові акти з питань колективізації передусім застосовувалися на території

України. Так, уже 1 лютого 1930 року ЦВК і РНК СРСР видали постанову «Про заходи щодо зміцнення соціалістичної перебудови сільського господарства в умовах суцільної колективізації та по боротьбі з куркульством», якою кардинально було змінено правовий режим діяльності селянських господарств (дворів).

По-перше, постановою фактично встановлена заборона на передачу селянськими господарствами частини невикористовуваних земель у трудову оренду – скасування права оренди землі в районах суцільної колективізації.

По-друге, встановлена заборона найманої праці в сільському господарстві, в тому числі й у селянських господарствах.

По-третє, успішні селянські господарства були кваліфіковані як «куркульські» та позбавлені права на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.

По-четверте, земельні товариства як об'єднання селянських господарств (дворів), які господарювали самостійно, постановою ліквідовані.

Після прийняття нормативно-правових актів щодо розвитку селянських господарств в умовах колективізації проводилась масштабна пропагандистська та організаційна робота по об'єднанню індивідуальних селянських господарств у колективні господарства (колгоспи). Відповідно велика кількість селянських господарств були об'єднані шляхом створення колгоспів на добровільних засадах. Однак уже протягом першого року роботи в колгоспах багато селян розчарувалися у ефективності колективного господарювання і намагалися вийти з колгоспу та забрати внесені ними землю, сільськогосподарських реманент та інше майно тощо. У зв'язку з цим 3 вересня 1932 року ЦВК і РНК СРСР прийняли постанову «Про створення стійкості землекористування колгоспів», якою позбавили членів колгоспів, що виявили бажання про вихід з членів колгоспу, права вимагати повернення сільськогосподарських угідь, якими користувалися селяни до вступу в колгосп. Фактично даною постановою були експропрійовані земельні наділи мільйонів селянських господарств, які з різних причин вступили до колгоспів, але потім намагалися повернутися до індивідуального господарювання на землі.

Наступні нормативно-правові акти з питань колективізації селянських господарств були спрямовані на завершення практично повної

колективізації селянських господарств з «добровільно-примусовим» їх об'єднанням у колгоспи. Так, постановою ЦВК і РНК СРСР «Про заборону здачі в оренду земель сільськогосподарського призначення» (1937 р.)⁴ була заборонена оренда земель сільськогосподарського призначення. А постанова ЦК ВКП(б) і РНК СРСР «Про заходи охорони громадських земель колгоспів від розбазарювання» від 27 травня 1939 року⁵ була спрямована, зокрема, на протидію поверненню земель колгоспів колишнім їх користувачам – селянським господарствам. Крім того, даною постановою ліквідовувались хутірські господарства, які існували в межах «громадських земель колгоспів».

Важливе місце у правовому регулюванні земельних відносин у період проведення колективізації селянських господарств та після його завершення займали примірні статuti сільськогосподарської артілі. Перший статут сільськогосподарської артілі був затверджений ЦК ВКП(б) та РНК СРСР 1 березня 1930 року⁶.

Розділом 2 цього Статуту було встановлено, що всі межі, які розділяли земельні наділи членів артілі, підлягали знищенню, а всі польові наділи – злиттю в єдиний земельний масив, який перебував у колективному користуванні. При устаткування всіх земель у особистому користуванні членів могли залишатися присадибні землі (городини, сади тощо), розміри яких визначалися правлінням сільськогосподарської артілі та загальними зборами її членів. Водночас зменшення площі єдиного земельного масиву артілі було заборонено. Ті з членів артілі, які виходили зі складу її членів, не мали права повернути землю, передану ними у земельний фонд артілі, а могли лише отримувати земельні ділянки із вільних земель державного земельного фонду.

Однак даний Примірний статут сільськогосподарської артілі видавався радянській владі занадто ліберальним. Тому вона ініціювала розробку та прийняття нового статуту, який 17 лютого 1935 року був затверджений постановою РНК СРСР і ЦК ВКП(б)⁷. У новий Статут перейшли всі положення Статуту 1930 року про неподільність земельного масиву сільськогосподарської артілі. Крім того, було встановлено, що

⁴ СЗ СРСР. – 1937. – № 37. – Ст. 150.

⁵ СП СРСР. – 1939. – № 34. – Ст. 235.

⁶ Хлебоцентр (На фронті с.-х заготовок) // Еженедельный информационный бюллетень. – 1931. – № 11. – С. 26–29.

кожній сільгоспартілі (колгоспу) видавався державний акт на вічне (безстрокове) користування землею. Нарешті, Примірним статутом сільськогосподарської артілі 1935 року були більш жорстко врегульовані питання надання членам артілі присадибних земельних ділянок. Так, Статутом визначалися розміри присадибних земельних ділянок, які надавалися в користування колгоспному двору. Зокрема, у особистому користуванні колгоспного двору могли перебувати земельні ділянки площею від 0,25 до 0,5 га, а в окремих районах до 1 га залежно від обласних і районних умов. Причому остаточні розміри присадибних земельних ділянок встановлювалися Народним комісаріатом землеробства союзної республіки на основі вказівок Народного комісаріату землеробства СРСР.

Крім Примірного статуту сільськогосподарської артілі, важливим джерелом виникнення прав колгоспів на землю були державні акти безстрокове (довічне) користування землею, які видавалися відповідно до постанови РНК СРСР «Про видачу сільськогосподарським артілям державних актів на безстрокове (довічне) користування землею» від 7 липня 1935 року.

Завершення формування законодавства про колективізацію селянських господарств пов'язане з прийняттям у 30-х роках ХХ століття таких нормативно-правових актів, як: 1) постанова РНК СРСР і ЦК ВКП(б) від 19 квітня 1938 року «Про заборону виключень колгоспників з колгоспів», якою заборонялось виключення селян з членів колгоспів з будь-якого приводу. Зокрема, постановою було встановлено, що виключення може бути застосовано лише як останній адміністративний захід щодо колгоспників, які дезорганізували та підривали роботу в колгоспі; 2) постанова ЦК ВКП(б) та РНК СРСР 27 травня 1939 року «Про заходи щодо охорони громадських земель від розбазарювання», якою запроваджено жорстку відповідальність за порушення сталості колгоспного землекористування (порушники підлягали «відданню під суд») та, як зазначалося вище, встановлено норми присадибного землекористування селянського (колгоспного) двору.

Упродовж наступних двох десятиліть у СРСР приймалися нормативно-правові акти, якими лише частково уточнювався правовий режим

⁷ Решения партии и правительства по хозяйственным вопросам. – М., 1967. – Т. 2. – С. 519–530.

земель колгоспів та їх членів. Так, постановою Ради Міністрів СРСР і ЦК ВКП(б) від 19 вересня 1946 року «Про заходи щодо ліквідації порушень статуту сільгоспартілі в колгоспах», в якій відзначалось поширення фактів «розбазарювання» земель колгоспів і колгоспної власності, зловживань навіть з боку партійно-радянських органів, порушення виборності правління і голів колгоспів. У зв'язку з цим для забезпечення виконання положень Примірного статуту сільськогосподарської артілі при Раді Міністрів СРСР був створений контрольний орган – Рада у справах колгоспів, яка здійснювала й контроль за використанням земель колгоспів.

6. ЗАКОНОДАВСТВО ПРО ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ГРОМАДЯН (1939–1968 рр.)

Низький рівень виробництва продовольства в колишньому СРСР змусив владу поширити практику надання земельних ділянок для виробництва сільськогосподарської продукції з метою задоволення власних потреб у продуктах харчування (присадибні земельні ділянки) і на інші верстви населення: сільську інтелігенцію та робітників і службовців промислових підприємств і організацій. Так, постановою РНК СРСР і ЦК ВКП(б) від 28 липня 1939 року «Про присадибні ділянки робітників, службовців, сільських вчителів, агрономів та інших не членів колгоспу, що працюють у сільській місцевості» зазначені категорії громадян отримали право на присадибні земельні ділянки площею до 0,15 га, включаючи площу під будівлями. Такий же розмір присадибних ділянок був установлений для інвалідів, пенсіонерів, людей похилого віку, які не є членами колгоспу.

Водночас на поливних землях розмір присадибних земельних ділянок був встановлений у половину меншому розмірі. А з прийняттям постанови РНК СРСР від 5 жовтня 1940 року «Про встановлення розмірів службових наділів шляховим обхідникам і сторожам залізничних шляхів, бакенщикам і працівникам лісової охорони» перелік громадян, які отримали право на земельні ділянки для ведення підсобного селянського господарства, був розширений. Нарешті, після виходу 24 лютого 1949 року постанови Ради Міністрів СРСР «Про колективне та індивідуальне городництво і садівництво робітників і службовців» суб'єктами

права на ведення підсобного господарства стали і жителі міських населених пунктів.

Положення даної постанови були конкретизовані у постанові Ради Міністрів УРСР від 5 березня 1949 року № 496 «Про колективне та індивідуальне городництво і садівництво робітників і службовців», яка була скасована 25 серпня 1992 року (постанова Кабінету Міністрів України № 498). Згідно з пунктом 1 цієї постанови вільні землі міст, селищ, держземфонду, в смугах відводу залізниць і шосейних шляхів, а також вільні землі підприємств, установ і організацій підлягали передачі жителям міст і селищ – робітникам і службовцям – під городи для вирощування сільськогосподарської (продовольчої) продукції для власних потреб. Такі землі надавалися колективам робітників і службовців державними підприємствами, установами та організаціями, які закріплювали городні земельні ділянки за конкретними робітниками і службовцями у тимчасове користування на період до 5 років на підставі рішень обласних, районних і міських рад депутатів трудящих. Слід відмітити, що за цією постановою земельні ділянки під городи відводилися лише тим робітникам і службовцям, які не мали присадибних ділянок (тобто проживали у багатоквартирних будинках).

Крім земельних ділянок для городництва, постанова Ради Міністрів СРСР від 24 лютого 1949 року «Про колективне та індивідуальне городництво і садівництво робітників і службовців» та постанова Ради Міністрів УРСР від 5 березня 1949 року «Про колективне та індивідуальне городництво і садівництво робітників і службовців» визначали порядок надання земельних ділянок робітникам і службовцям і для колективного та індивідуального садівництва.

Так, згідно з пунктом 6 постанови Ради Міністрів УРСР «Про колективне та індивідуальне городництво і садівництво робітників і службовців» виконками міських і селищних рад депутатів трудящих, виходячи з проектів планування міст і селищ, а також плану використання переданих їм земель держземфонду і держлісфонду, виділяли земельні ділянки, призначені під сади робітників і службовців, підприємствам, установам і організаціям, в яких вони працювали, єдиним масивом, а вже підприємства, установи і організації відводили своїм робітникам і службовцям земельні ділянки у розмірі: в містах – до 600 кв. метрів і поза містами – до 1200 кв. метрів, залежно від наявності земель. Такі

земельні ділянки надавалися робітникам і службовцям під сади в безстрокове користування за умови безперервної роботи на підприємстві, в установі або організації протягом 5 років після відведення земельної ділянки під сад. При цьому земельні ділянки під сади відводилися лише тим робітникам і службовцям, які не мали присадибних ділянок і городів.

Нарешті, постановою передбачалося, що при переїзді на постійне місце проживання в іншу місцевість робітники і службовці позбавлялися права користування садовими ділянками, але їм відшкодовувалися проведені затрати новими користувачами садових ділянок у розмірах, що визначалися міськими або селищними виконками, за погодженням з профспілковими організаціями. Водночас за робітниками і службовцями, які були переведені на іншу роботу, залишали роботу внаслідок інвалідності або переходу на пенсію до закінчення 5-річного строку після одержання земельної ділянки, а також за сім'ями осіб, призваних до армії, і тих, що вступили до навчальних закладів, і за сім'ями померлих право користування ділянками, відведеними їм під сад, зберігалось.

7. ОСНОВИ ЗАКОНОДАВСТВА СОЮЗУ РСР І СОЮЗНИХ РЕСПУБЛІК ПРО ЗЕМЛЮ (1968 р.)

13 грудня 1968 року Верховна Рада СРСР затвердила новий загальносоюзний земельний закон – Основи законодавства Союзу РСР та союзних республік про землю (далі – Основи 1968 року), які були введені у дію 1 липня 1969 року. Основи склалися з 50 статей, об'єднаних у 11 розділів. Їх головними завданнями були вдосконалення земельного законодавства на основі узагальнення 40-річного досвіду застосування Основних засад землекористування та землеустрою 1928 року та встановлення жорстких рамок для розвитку земельного законодавства союзних республік, у тому числі й УРСР, та його уніфікації.

Основи 1968 року закріплювали принцип пріоритету союзного земельного законодавства над земельним законодавством союзних республік. Згідно зі статтею 6 Основ 1968 року віданню союзної республіки в сфері земельних відносин підлягали розпорядження в межах

республіки єдиним державним земельним фондом і встановлення перспективних планів його використання, встановлення порядку користування землею та організації землеустрою, встановлення планів з меліорації земель, боротьби з ерозією та підвищення родючості ґрунтів, а також регулювання земельних відносин з інших питань, якщо вони не віднесені до компетенції Союзу РСР.

8. ПРИМІРНИЙ СТАТУТ КОЛГОСПУ (1969 р.)

28 листопада 1969 року ЦК КПРС та Рада Міністрів СРСР прийняли спільну постанову № 910 «Про Примірний статут колгоспу», якою затвердили Примірний статут колгоспу. Цей Статут являв собою нормативно-правовий акт, відповідно до якого кожен колгосп мав затвердити свій статут та керуватися ним у своїй діяльності.

Примірний статут колгоспу містив окремі розділи – III «Земля і її використання» і X «Підсобне господарство сім'ї колгоспника (колгоспного двору)», які були присвячені регулюванню земельних відносин за участю колгоспу. У розділі III зазначалося, що земля, яку займав колгосп, закріплювалася за ним в безоплатне та безстрокове користування («навічно») і не могла бути об'єктом будь-яких правочинів, включаючи оренду. Кожному колгоспу видавався виконавчим комітетом районної (міської) ради депутатів трудящих державний акт на право користування землею, в якому зазначалися розміри і точні межі закріпленої за колгоспом землі. Така земля поділялася на землі громадського використання та присадибні землі. А в розділі X Примірного статуту колгоспу зазначалося, що сім'ї колгоспника (колгоспному двору) надається земельна присадибна ділянка землі під город, сад та інші потреби в розмірі до 0,50 гектара, включаючи й землю, зайняту будівлями, а на поливних землях – до 0,20 гектара. При цьому розмір присадибної ділянки в межах установлених норм визначався статутом кожного колгоспу. Водночас розміри присадибних ділянок, наданих відповідно до Статуту сільськогосподарської артілі 1935 року, могли зберігатися. Рішення про надання присадибної ділянки сім'ї колгоспника (колгоспному двору) приймалося загальними зборами членів колгоспу, а його розміри встановлювалися з урахуванням членів сім'ї колгоспника та їх трудової участі в господарстві колгоспу.

9. ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УРСР 1970 РОКУ

Відповідно до Основ 1968 року в УРСР був прийнятий Верховною Радою УРСР 8 липня 1970 року новий Земельний кодекс УРСР (далі – Земельний кодекс УРСР 1970 р.), який був уведений у дію 1 січня 1971 року. Земельний кодекс УРСР 1970 року складався з 174 статей, які були об'єднані у 12 розділів та 28 глав, та повністю відтворював зміст статей Основ 1968 року з незначною їх деталізацією. Як і Основи 1968 року, Земельний кодекс УРСР 1970 року закріплював перебування землі у виключній власності держави (стаття 3), заборону на укладення цивільних правочинів щодо землі (стаття 169) та отримання громадянами і юридичними особами земельних ділянок лише на праві користування за рішенням органів державної влади. Водночас Кодекс, як і Основи 1968 року, містив ряд нововведень.

- По-перше, з метою забезпечення цільового використання земель установлений поділ земельного фонду на 6 категорій земель. Згідно зі статтею 4 Земельного кодексу УРСР 1970 року земельний фонд країни включав: 1) землі сільськогосподарського призначення, надані у користування колгоспам, радгоспам та іншим землекористувачам для сільськогосподарських цілей; 2) землі населених пунктів (міст, селищ міського типу і сільських населених пунктів); 3) землі промисловості, транспорту, курортів, заповідників та іншого несільськогосподарського призначення; 4) землі державного лісового фонду; 5) землі державного водного фонду; 6) землі державного запасу. Кожна з категорій земель мала особливий правовий режим, який являв собою важливий правовий засіб забезпечення цільового використання земель.
- По-друге, Земельний кодекс УРСР 1970 року доволі чітко визначив перелік і компетенцію органів влади, наділених повноваженнями у сфері регулювання земельних відносин. Згідно зі статтею 8 Кодексу таке регулювання здійснювалося Радою Міністрів СРСР, Радою Міністрів Української РСР, виконавчими комітетами місцевих рад народних депутатів, а також спеціально уповноваженими на те державними органами відповідно до законодавства Союзу РСР і Української РСР, до яких належали Міністерство сільського господарства УРСР та його органи на місцях, а також інші державні органи, до

компетенції яких законодавством Союзу РСР і Української РСР було віднесено здійснення зазначених функцій.

- По-третє, в Основах 1968 року та Земельному кодексі УРСР 1970 року вперше на рівні закону була запроваджена функція ведення Державного земельного кадастру як сукупності вірогідних і необхідних відомостей про природний, господарський і правовий стан земель (статті 145–147). Порядок ведення Державного земельного кадастру, форми кадастрової документації, періодичність уточнення та оновлення кадастрових даних установлювала Рада Міністрів СРСР.

Право користування землею за ЗК УРСР 1970 року. На основі узагальнення досвіду надання земельних ділянок, які належали на праві власності виключно одному власнику – державі, громадянам та юридичним особам у користування, Земельний кодекс УРСР 1970 року закріпив доволі цілісний інститут права землекористування, норми якого регулювали відносини щодо виникнення, здійснення та припинення права користування земельними ділянками.

- По-перше, Кодекс закріпив принцип безоплатності використання всіх земель країни. Згідно зі статтею 14 Кодексу користування землею здійснювалося безплатно. І лише в період пізньої перебування часів М. С. Горбачова у 1987 році до даної статті було внесене доповнення, згідно з яким користування землею здійснювалося безплатно, за винятком випадків, установлених законодавством Союзу РСР. Такі винятки були встановлені з прийняттям того ж року Закону СРСР «Про оренду землі», який передбачав платність землекористування у формі орендної плати.
- По-друге, у статті 13 Кодексу було визначено коло суб'єктів права землекористування, тобто коло осіб, які мали право на отримання в користування земельних ділянок (землекористувачі). До землекористувачів Кодекс відносив: 1) колгоспи, радгоспи, інші сільськогосподарські державні, кооперативні, громадські підприємства, організації та установи; 2) промислові, транспортні, інші несільськогосподарські державні, кооперативні, громадські підприємства, організації і установи; 3) громадян СРСР. А у випадках, передбачених законодавством Союзу РСР, земля могла надаватися в користування й іншим організаціям та особам.

- По-третє, згідно зі статтею 15 Земельного кодексу УРСР 1970 року земельні ділянки передавалися у користування на праві землекористування двох видів – безстрокового та тимчасового. Безстроковим (постійним) визнавалося землекористування без заздалегідь встановленого строку. Тимчасове користування землею також поділялося на два види: короткострокове – до трьох років і довгострокове – від трьох до десяти років. Причому в разі виробничої необхідності ці строки могли бути продовжені на період, що не перевищував відповідно строків короткострокового або довгострокового тимчасового користування. Водночас щодо окремих видів користування землею Рада Міністрів Української РСР мала право встановлювати й триваліші строки довгострокового користування землею, але не більш як двадцять п'ять років. Однак на практиці дане повноваження Ради Міністрів УРСР жодного разу не було реалізоване.
- По-четверте, у Земельному кодексі УРСР 1970 року були визначені органи влади, які мали право надавати земельні ділянки громадянам і юридичним особам у користування та вилучати земельні ділянки (припиняти право землекористування). Так, згідно зі статтею 16 Кодексу надання земельних ділянок у користування здійснювалося в порядку відведення. Відведення земельних ділянок провадилося на підставі постанови Ради Міністрів УРСР або рішення виконавчих комітетів обласної, районної, міської, селищної і сільської рад народних депутатів у порядку, встановлюваному законодавством Союзу РСР і Української РСР. Зазначені органи влади мали право надавати земельні ділянки, які перебували у державному запасі (тобто не були надані будь-кому в користування), для будь-яких потреб у межах своєї території. Водночас надання земельної ділянки, що вже перебувала в користуванні певної особи, іншому землекористувачеві провадилося тільки після вилучення даної ділянки в порядку, передбаченому статтями 37–41 цього Кодексу. Так, згідно зі статтею 38 Кодексу вилучення земельних ділянок для державних або громадських потреб мали право здійснювати: 1) Рада Міністрів Української РСР – з усіх земель, незалежно від розміру земельної ділянки; 2) виконавчі комітети обласних рад народних депутатів – при розмірі земельних ділянок до п'яти гектарів для кожного об'єкта, крім земель, зазначених у частині першій статті 41

цього Кодексу, і незалежно від розміру земельної ділянки – у випадках, передбачених частиною другою цієї статті.

Частина 1 статті 41 Кодексу передбачала, що вилучення зрошуваних і осушених земель, ріллі, земельних ділянок, зайнятих багаторічними плодовими насадженнями та виноградниками, культурними пасовищами, а також сінокосами і пасовищами, на яких проведено роботи по їх докорінному поліпшенню, для несільськогосподарських потреб, земель, зайнятих водоохоронними, захисними та іншими лісами першої групи, для використання з метою, не зв'язаною з веденням лісового господарства, земель заповідників, курортів і зон санітарної охорони курортів провадилося у виняткових випадках і тільки за постановою Ради Міністрів Української РСР. А частина 2 статті 41 Кодексу містила правило про те, що вилучення зазначених земель з метою надання їх у тимчасове короткострокове користування для будівництва трубопроводів, ліній електропередачі та інших лінійних споруд могло провадитись у необхідних випадках і на підставі рішення виконавчого комітету обласної ради народних депутатів. Нарешті за необхідності розширення площі вилучених ділянок понад п'ять гектарів додаткове вилучення земель також могло здійснюватися за постановою Ради Міністрів УРСР; 3) виконавчі комітети міських (селищних) рад народних депутатів – із земель населених пунктів (крім земель, закріплених за колгоспами, радгоспами та іншими сільськогосподарськими підприємствами, організаціями і установами в безстрокове користування, а також випадків, передбачених статтею 41 цього Кодексу) незалежно від розміру земельних ділянок відповідно до генерального плану забудови населених пунктів.

- По-п'яте, з метою закріплення робочої сили за підприємствами та обмеження права їх працівників звільнення та перехід на роботу на інші підприємства, в установи чи організації Земельний кодекс УРСР 1970 року вперше у історії земельного законодавства України ввів інститут вторинного землекористування.

Згідно зі статтею 19 Кодексу колгоспи, радгоспи, інші підприємства, організації й установи у встановлених законом випадках мали право надавати з закріплених за ними земель земельні ділянки у вторинне користування громадянам, як правило, своїм членам та працівникам. Отже, громадяни – члени колгоспів, члени садових та городніх товариств, працівники радгоспів та деяких інших державних підприємств

набували земельні ділянки на праві вторинного землекористування не за рішенням органів влади, а за рішенням правлінь чи інших органів колективного управління колгоспів, садових і городніх товариств та на підставі наказів директорів радгоспів та інших державних підприємств. При припиненні членства чи при звільненні з зазначених підприємств, установ і організацій громадяни, які були їх членами або працівниками, могли втратити такі земельні ділянки повністю або частково на підставі відповідних рішень правлінь чи наказів директорів.

- По-шосте, Земельний кодекс УРСР 1970 року поширив практику посвідчення права сільськогосподарських артілей (колгоспів) на користування землею й на інших суб'єктів права землекористування. Так, згідно зі статтею 20 Кодексу право постійного землекористування колгоспів, радгоспів та інших землекористувачів засвідчувалося державними актами на право користування землею, форми яких встановлювала Рада Міністрів СРСР. А право короткострокового тимчасового користування землею засвідчувалося рішенням органу влади, який надав земельну ділянку в користування. Нарешті право довгострокового тимчасового користування землею засвідчувалося актами, форма яких встановлювалася Радою Міністрів Української РСР.

Відповідно до статті 21 Кодексу видача державних актів на право користування землею, а також актів на право довгострокового тимчасового користування землею здійснювалася виконавчими комітетами районних (міських) рад народних депутатів. Причому зазначені документи видавалися після відводу земельних ділянок у натурі. Більше того, стаття 22 Кодексу передбачала, що приступати до користування наданою земельною ділянкою до встановлення відповідними землепорядними органами меж цієї ділянки в натурі (на місцевості) і видачі документа, який засвідчує право користування землею, заборонялося.

Водночас, крім посвідчення вищезазначеними документами, право користування землею підлягало ще й спеціальній реєстрації. Так, право землекористування громадян, які проживали в сільській місцевості, засвідчувалося записами в земельно-шнурових книгах сільськогосподарських підприємств і організацій та погосподарських книгах сільських рад, а в містах і селищах міського типу – в реєстрових книгах виконавчих комітетів міських, селищних рад народних депутатів.

- По-сьоме, у Земельний кодекс УРСР 1970 року вперше введена система забезпечення цільового використання земель. Так, у статті 16 Кодексу закріплене правило про те, що в постановах або рішеннях про надання земельних ділянок вказується мета, для якої вони надаються, і основні умови користування землею. А статтею 23 Кодексу встановлено, що землекористувачі мають право і повинні користуватися земельними ділянками для тієї мети, для якої вони їм надані. Нарешті, використання землекористувачами наданих їм земельних ділянок не відповідно до тієї мети, для якої вони надані, кваліфікувалося як земельне правопорушення і зумовлювало притягнення правопорушника до юридичної відповідальності (ст. 170 Земельного кодексу УРСР 1970 р.).

Розміри земельних ділянок громадян. Земельний кодекс УРСР 1970 року став першим земельним кодексом України, в якому були більш-менш систематизовано встановлені розміри земельних ділянок, які надавалися громадянам у користування. Причому такі розміри диференціювалися залежно від соціального статусу громадян (колгоспники, сільські жителі, жителі міст) та цільового призначення земельних ділянок (виращування сільськогосподарської продукції, житлове будівництво тощо).

Розміри земельних ділянок колгоспних дворів. З часів проведення колективізації селянських господарств традиційним об'єктом нормування були земельні ділянки, які надавалися в користування членам сільськогосподарських артілей (колгоспів). Таке нормування здійснювалося статутами артілей (колгоспів), які розроблялися на основі примірних статутів.

На час прийняття Земельного кодексу УРСР 1970 року діяв Примірний статут колгоспу, затверджений постановою ЦК КПРС та Ради Міністрів СРСР від 28 листопада 1969 року № 910 «Про Примірний статут колгоспу».

Тому у статті 63 Земельного кодексу УРСР 1970 року була включена відсылна норма про те, що кожен колгоспний двір мав право на присадибну земельну ділянку, яка надавалася в порядку і в межах норм, передбачених статутом колгоспу. Крім того, у цій статті зазначено, що присадибна земельна ділянка надається для будівництва житлового будинку, господарських будівель, під город, сад та на інші потреби.

До присадибної ділянки входить вся площа, у тому числі й зайнята будівлями. Вона не може передаватися в користування іншим особам або оброблятися з застосуванням найманої праці. А право колгоспного двору на присадибну ділянку засвідчується записом у земельній шнуровій книзі колгоспу.

Отже, суб'єктом права користування присадибною земельною ділянкою визнавався колгоспний двір у цілому, а не окремі його члени. Водночас у статті 66 Кодексу було встановлено, що при вибутті або виключенні з колгоспу всіх членів колгоспного двору присадибна земельна ділянка підлягала зменшенню до розмірів, передбачених статтею 78 цього Кодексу для не членів колгоспу.

Слід відмітити, що у 1981 році до статті 69 Земельного кодексу УРСР 1970 року були внесені зміни, які дозволяли надання колгоспним дворам, крім присадибних земельних ділянок, також земельних ділянок для сінокосіння та інших потреб.

Розміри присадибних земельних ділянок робітників і службовців радгоспів та інших громадян, які проживали у сільській місцевості. Згідно зі статтею 77 Земельного кодексу УРСР 1970 року радгоспи та інші державні сільськогосподарські підприємства, організації та установи мали право надавати присадибні ділянки або городи із земель, призначених для цієї мети, постійним робітникам і службовцям, а також вчителям, лікарям та іншим спеціалістам, які працювали та проживали в сільській місцевості. Надання присадибних ділянок або городів провадилося на основі рішення адміністрації радгоспів та інших сільськогосподарських підприємств, організацій та установ. Колгоспи за рішенням загальних зборів членів колгоспу (зборів уповноважених) також мали право надавати присадибні земельні ділянки вчителям, лікарям та іншим спеціалістам, які працювали та проживали у сільській місцевості.

У статті 78 Земельного кодексу УРСР 1970 року були встановлені такі розміри присадибних земельних ділянок:

1. постійні робітники, спеціалісти та службовці радгоспів і лісових господарств – мали право на отримання не більше 0,40 гектара, а на поливних землях і в радгоспах Південного берега Криму – не більше 0,15 гектара на сім'ю; за робітниками радгоспів, які постійно проживали на території цих господарств, але працювали

в них сезонно за неможливістю надати їм постійну роботу, присадибні ділянки зберігалися в таких же розмірах, як і за постійними робітниками;

2. спеціалісти сільського і водного господарства, які працювали на сільськогосподарських і водогосподарських підприємствах, в організаціях, установах і проживали у сільській місцевості, робітники і службовці навчальних, дослідних, підсобних, відгодівельних та інших сільськогосподарських підприємств і організацій, сільські вчителі, медичні та фармацевтичні працівники зі спеціальною освітою, які проживали і працювали в сільській місцевості, а також робітники і службовці підприємств зв'язку, розташованих у сільській місцевості, – мали право на отримання не більше 0,25 гектара, а на поливних землях – не більше 0,13 гектара на сім'ю;
3. всі інші робітники і службовці, які проживали у сільській місцевості, але не працювали у сільському господарстві, – мали право на отримання не більше 0,15 гектара, а на поливних землях – не більше 0,08 гектара на сім'ю;
4. генерали, адмірالی та старші офіцери, які прослужили не менше 25 календарних років у Радянській Армії, Військово-Морському флоті, органах Державної безпеки та Міністерства внутрішніх справ, а також генерали, адмірالی і старші офіцери, які прослужили не менше 25 років і звільнені в запас або відставку за станом здоров'я чи віком і проживали в сільській місцевості, мали право на отримання присадибних земельних ділянок у розмірах: генерали і адмірالی – до 0,25 гектара, старші офіцери – до 0,15 гектара, а на поливних землях відповідно до 0,13 і 0,08 гектара на сім'ю.

Робітники, службовці та інші громадяни мали право використовувати надані їм присадибні земельні ділянки для будівництва жилих будинків та господарських будівель, а також ведення особистого підсобного господарства. Однак у деяких сільських населених пунктах були відсутні вільні землі, придатні для використання як присадибні земельні ділянки. Тому статтею 79 Земельного кодексу УРСР 1970 року було передбачено, що постійним робітникам і службовцям, а також учителям, лікарям та іншим спеціалістам, які працювали та проживали у сільській місцевості і не мали присадибних ділянок, за рішенням загальних зборів членів колгоспу (зборів уповноважених) або адміні-

страції радгоспу, підприємства, організації та установи могли надаватися земельні ділянки під городи в розмірі до 0,15 гектара, а на поливних землях – не більше 0,08 гектара на сім'ю.

Усі перелічені у статті 78 Кодексу категорії громадян, які мали худобу в особистій власності, мали право й на отримання земельних ділянок для випасання худоби з земель державного запасу, державного лісового фонду, міст, селищ міського типу, а також земель несільськогосподарського призначення. Виділення таких земельних ділянок здійснювалося за рішенням виконавчих комітетів відповідних районних рад народних депутатів, а в межах населених пунктів – за рішеннями виконавчих комітетів міських, селищних чи сільських рад народних депутатів.

Крім того, у 1981 році Земельний кодекс УРСР 1970 року був доповнений статтею 82-1, яка дозволяла надання робітникам, службовцям і іншим громадянам ще одного виду земель – земельних ділянок для вирощування кормових культур для худоби і птиці, а також для інших потреб. Проте порядок надання і розміри таких земельних ділянок встановлювалися Радою Міністрів Української РСР.

Землекористування громадян, що займалися індивідуальною трудовою діяльністю в сільському господарстві. Дуже незначна кількість сільських жителів не були членами колгоспів та не працювали у радгоспах чи інших державних підприємствах, установах чи організаціях. Тому відповідно до статті 83 Земельного кодексу УРСР 1970 року громадянам, які займалися індивідуальною трудовою діяльністю в сільському господарстві, що ґрунтувалася на особистій праці і праці членів їх сімей, могли надаватися ділянки польової та присадибної землі. Порядок користування і розміри таких ділянок установлювався Радою Міністрів Української РСР.

Для громадян, які проживали у містах та селищах міського типу, земельні ділянки надавалися з іншим цільовим призначенням та в інших розмірах.

Розміри земельних ділянок індивідуального житлового будівництва. Згідно зі статтею 88 Земельного кодексу УРСР 1970 року в містах, де допускалося індивідуальне житлове будівництво, виконавчі комітети міських рад народних депутатів мали право надавати громадянам для цієї мети земельні ділянки в розмірах від 0,03 до 0,06 гектара, з врахуванням

місцевих умов, незалежно від кількості членів сім'ї. А відповідно до статті 92 Кодексу у селищах міського типу земельні ділянки для індивідуального житлового будівництва громадян надавалися виконавчими комітетами селищних рад народних депутатів у розмірах від 0,07 до 0,12 гектара з урахуванням місцевих умов.

Розміри службових земельних наділів. Службові земельні наділи надавалися окремим категоріям працівників транспорту, лісового господарства, лісової промисловості, зв'язку, водного, рибного, мисливського господарства, а також деяких інших галузей народного господарства для вирощування сільськогосподарських культур та сінокосіння тим працівникам, які мали в особистій власності худобу. Згідно зі статтею 132 Земельного кодексу УРСР 1970 року службові земельні наділи надавалися у таких розмірах:

1. для лісників, постійних робітників, інженерно-технічних працівників і службовців лісгоспзагів, лісокомбінатів, лісгоспів, лісництв, лісових розсадників, ліспромгоспів, лісопунктів, хімлісгоспів, рейдів, сплавних контор та інших лісгосподарських і лісозаготівельних підприємств, працівників лісової охорони заповідників і державних лісомисливських господарств, егерів мисливських господарств і заказників – орної землі до 0,30 гектара і сінокоосу від 1 до 2 гектарів;
2. для лінійних працівників автомобільних шляхів і залізничного транспорту – орної землі до 0,25 гектара і сінокоосу до 1 гектара;
3. для лінійних працівників магістральних трубопроводів (нафтопроводів, продуктопроводів, газопроводів) і річкового флоту (бакенщиків, старшин обстановки, працівників маяків і гідротехнічних споруд) – орної землі до 0,15 гектара і сінокоосу до 1 гектара.

На зрощуваних землях службові наділи орної землі надавалися в половинному розмірі. А працівникам, які мали присадибні ділянки, службові земельні наділи орної землі надавалися з таким розрахунком, щоб загальна площа наявної у працівника і його сім'ї присадибної ділянки і службового наділу орної землі не перевищувала розміру службового наділу орної землі, встановленого статтею 132 Земельного кодексу УРСР 1970 року для відповідної категорії працівників.

Розміри земельних ділянок, що надавалися робітникам і службовцям під колективні городи. Згідно зі статтею 138 Земельного кодексу УРСР 1970 року розмір земельних ділянок, що надавалися

робітникам і службовцям під колективні городи, не міг перевищувати 0,15 гектара, а на зрощуваних землях – 0,08 гектара на сім'ю.

10. ОСНОВИ ЗАКОНОДАВСТВА СОЮЗУ РСР І СОЮЗНИХ РЕСПУБЛІК ПРО ОРЕНДУ (1989 р.)

Прийняті 23 листопада 1989 року Верховною Радою СРСР як Закон СРСР № 810-І. 9 Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду (далі – Основи про оренду) включали 32 статті, які регламентували відносини щодо оренди землі, інших природних ресурсів підприємствами (об'єднаннями) та іншими майновими комплексами, а також іншого майна, необхідного орендареві для самостійного провадження господарської чи іншої діяльності. З прийняттям Основ про оренду створені законодавчі передумови для оренди земельних ділянок, яка була заборонена протягом попередніх 50 років.

Згідно зі статтею 12 Основ про оренду строки оренди визначалися договором. При цьому оренда землі повинна була мати, як правило, довгостроковий характер – від 5 років і на більш тривалий строк. Орендодавцями землі виступали відповідні ради народних депутатів.

11. ОСНОВИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА СОЮЗУ РСР ПРО ЗЕМЛЮ (1990 р.)

Основи земельного законодавства Союзу РСР про землю (далі – Основи законодавства про землю) були прийняті Верховною Радою СРСР 28 лютого 1990 року (Закон № 1251-І) для проведення лібералізації земельного законодавства у світлі політики перебудови, яку проводив радянський лідер М. С. Горбачов. Основи законодавства про землю склалися з 54 статей, об'єднаних у 15 розділів. Як і Основи земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік 1968 року, Основи законодавства про землю призначалися не для забезпечення прямого регулювання земельних відносин, а для розробки відповідно до них нових земельних кодексів союзних республік.

12. ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УРСР (1990 р.)

18 лютого 1990 року Верховна Рада УРСР прийняла третій в історії земельного законодавства України кодифікований акт – Земельний кодекс УРСР (далі – Земельний кодекс УРСР 1990 року), який був уведений у дію з 15 березня 1991 року, крім глави 5, яка набрала чинності з 1 липня 1992 року.

Земельний кодекс УРСР 1990 року складався з 118 статей, об'єднаних у 10 розділів. Відтворюючи положення Основ законодавства про землю 1990 року, Земельний кодекс УРСР 1990 року ввів у земельне законодавство низку новел, які відображали певну лібералізацію земельного ладу країни у дусі політики перебудови.

Так, *по-перше*, Земельний кодекс УРСР 1990 року вніс певні зміни у поділ земельного фонду країни на категорії земель. Згідно зі статтею 3 Кодексу землі УРСР поділялися на: 1) землі сільськогосподарського призначення; 2) землі населених пунктів (міст, селищ міського типу і сільських населених пунктів); 3) землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони та іншого призначення; 4) землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення; 5) землі лісового фонду; 6) землі водного фонду; 7) землі запасу.

Порівняно з Земельним кодексом УРСР 1970 року Земельний кодекс УРСР 1990 року ввів принципово нову категорію земель – землі природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, які раніше належали до тієї ж категорії, що і землі промисловості, транспорту, зв'язку, оборони тощо.

По-друге, декларуючи незмінність та виключність інституту права державної власності на землю (власності народу Української РСР), Земельний кодекс УРСР 1990 року ввів нові інститути прав на земельні ділянки. Крім права користування (постійного і тимчасового), земельні ділянки могли надаватися громадянам і деяким юридичним особам на праві володіння, а також на праві оренди.

По-третє, на відміну від Земельного кодексу УРСР 1970 року Земельний кодекс УРСР 1990 року фактично скасував інститут права вторинного користування землею, відповідно до якого земельні ділянки надавалися громадянам у вторинне користування за рішенням деяких

юридичних осіб – первинних землекористувачів. Земельний кодекс УРСР 1990 року передбачав, що земельні ділянки могли передаватися у користування виключно органами влади, які діяли від імені держави (народу) як власника землі.

По-четверте, з прийняттям Земельного кодексу УРСР 1990 року повноваження органів державної влади щодо розпорядження землями країни передані від виконавчих комітетів рад народних депутатів самим радам.

По-п'яте, Земельний кодекс УРСР 1990 року уособлює перехід від безоплатного та платного користування землями. Статтею 35 Кодексу встановлювалося, що плата за землю стягується щорічно у вигляді земельного податку або орендної плати, які визначалися залежно від якості і місцеположення земельної ділянки виходячи з кадастрової оцінки земель.

По-шосте, прийняття Земельного кодексу УРСР 1990 року означувало юридичну реабілітацію фермерських господарств, які перебували під забороною з часів проведення їх колективізації. Відповідно до статті 59 Кодексу громадянам Української РСР, які виявили бажання вести селянське (фермерське) господарство, що ґрунтується переважно на особистій праці та праці членів їх сімей, надаються за їх бажанням у довічне успадковане володіння або в оренду земельні ділянки, включаючи присадибний наділ.

Компетенція органів державної влади щодо розпорядження землями країни за Земельним кодексом УРСР 1990 року. Закріпивши повноваження органів державної влади щодо розпорядження землями країни за радами народних депутатів та Верховною Радою УРСР, Земельний кодекс УРСР 1990 року розмежував їх повноваження щодо надання та вилучення земельних ділянок за критеріями площі земель, належності їх до певної категорії та якісного стану земельних ділянок.

Так, згідно зі статтею 18 Кодексу *сільські та селищні ради народних депутатів* отримали право надавати земельні ділянки для всіх потреб із земель сіл, селищ, а також за їх межами для будівництва шкіл, лікарень, підприємств торгівлі та інших об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням населення, сільськогосподарського використання, ведення особистого підсобного господарства, індивідуального житлового, дач-

ного і гаражного будівництва, індивідуального і колективного садівництва, городництва і традиційних народних промислів. *Міські ради народних депутатів* надавали земельні ділянки для будь-яких потреб у межах міста. *Районні, а також міські ради народних депутатів, в адміністративному підпорядкуванні яких перебували райони*, були наділені повноваженнями надавати земельні ділянки за межами населених пунктів: 1) із земель запасу; 2) із земель лісового і водного фонду у випадках, передбачених статтями 77 (для сільськогосподарських цілей) і 79 (для сінокосіння та риборозведення) Кодексу; 3) для ведення селянського (фермерського) господарства. *Обласні ради народних депутатів* мали право надавати земельні ділянки: 1) 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; 2) в усіх інших випадках, крім випадків, коли повноваження щодо надання земель належали до компетенції інших органів влади (частини 1–3, 5 ст. 18).

Нарешті, Верховна Рада УРСР надавала земельні ділянки за межами населених пунктів у випадках, коли для вилучення цих земель встановлено особливий порядок (ст. 32 цього Кодексу). До таких випадків стаття 32 Кодексу відносила надання земель для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням населення, лінійних об'єктів (частини 2, 5 ст. 31), вилучення ріллі, земельних ділянок, зайнятих багаторічними насадженнями, для несільськогосподарських потреб, земель рекреаційного призначення, заказників (крім мисливських), курортів, а також лісів з особливим режимом лісокористування (лісопарки, міські ліси, лісопаркові частини зелених зон, протиерозійні ліси) для цілей, не пов'язаних з веденням лісового господарства.

Слід відмітити, що вищезазначені органи влади мали також право вилучати у володільців і користувачів земельні ділянки для надання їх іншим особам. Однак таке вилучення могло здійснюватися за погодженням з володільцем чи користувачем ділянки. Якщо ж така згода ними не надавалася, то питання про вилучення земельної ділянки підлягало вирішенню у суді (ст. 31 Кодексу). Водночас стаття 33 Земельного кодексу УРСР 1990 року забороняла вилучення особливо цінних продуктивних земель (чорноземи неродовані несолонцюваті суглинкові на лесових породах; лукоchorноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені та чорноземи опідзолені на лесах і

глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо-глибокі; підзолисто-дернові суглинкові ґрунти; торфовища середньо-глибокі і глибокі осушені; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму; зернові глибокі ґрунти Закарпаття), земель дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів для несільськогосподарських потреб, крім випадків надання їх для будівництва шляхів, ліній електропередачі і зв'язку, трубопроводів, а також земель заповідників, національних, дендрологічних і меморіальних парків, ботанічних садів, поховань і археологічних пам'яток.

Нарешті, важливою умовою вилучення земельних ділянок у володільців і землекористувачів було погодження з ними такого вилучення. Так, згідно зі статтею 34 Кодексу підприємства, установи й організації, які були зацікавлені у вилученні земельних ділянок, повинні були до початку проектування попередньо погодити із землеволодільцями і землекористувачами, місцевими радами народних депутатів, а також спеціально уповноваженими на те органами державного управління з охорони і використання земель місце розташування об'єкта, розмір ділянки та умови її відведення з урахуванням комплексного розвитку території, що забезпечував би нормальне функціонування на цій ділянці і прилеглих територіях усіх інших об'єктів, умови проживання населення і охорону навколишнього середовища.

Право володіння земельними ділянками за Земельним кодексом УРСР 1990 року. Введення в земельне законодавство інституту права володіння землею було зумовлене потребами лібералізації земельних відносин у сільському господарстві, зокрема, необхідністю надання сільськогосподарським товаровиробникам і громадянам, які отримали земельні ділянки для ряду особистих потреб, додаткових гарантій прав на землю, порівняно з тими гарантіями, які були встановлені для землекористувачів. Проте надання сільськогосподарським товаровиробникам та громадянам таких гарантій передбачалось здійснити без зміни основи земельного ладу країни того періоду – виключної власності держави (народу України) на землю. Інститут права землеволодіння мав дві форми: довічне успадковане землеволодіння громадян та постійне землеволодіння ряду сільськогосподарських юридичних осіб.

Згідно зі статтею 6 Земельного кодексу УРСР 1990 року, в довічне успадковане володіння земля надавалася громадянам для: ведення

селянського (фермерського) господарства; ведення особистого підсобного господарства; будівництва і обслуговування житлового будинку та господарських будівель; садівництва; дачного і гаражного будівництва; традиційних народних промислів. У постійне володіння земля надавалась колгоспам, радгоспам, іншим державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам та організаціям, релігійним організаціям для ведення сільського та лісового господарства. Громадяни і юридичні особи, яким земельні ділянки передавались у володіння, не були їх власниками. Тому переважну більшість їх правомочностей щодо переданих їм у володіння земельних ділянок становили правомочності по володінню і користуванню землею.

Так, статтею 39 Земельного кодексу УРСР 1990 року землеволодільцям було надане право: самостійно господарювати на землі; власності на вироблену сільськогосподарську продукцію та доходи від її реалізації; використовувати в установленому порядку для потреб господарства наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісні угіддя, водні об'єкти, а також експлуатувати інші корисні властивості землі; споруджувати в установленому порядку житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди; власності на посіви та посадки сільськогосподарських культур і насаджень; отримувати від нового землеволодільця, землекористувача чи місцевої ради компенсацію за підвищення родючості землі у випадку вилучення чи добровільної відмови від земельної ділянки. Водночас суб'єкти права землеволодіння були наділені і деякими правомочностями власника землі. Зокрема, вони мали право в дуже обмежених законом випадках і на підставі рішення відповідної місцевої ради розпоряджатися земельними ділянками шляхом передачі їх у тимчасове користування іншим особам. А громадяни-землеволодільці до того ж мали право передавати належні їм земельні ділянки у спадщину. Така передача могла здійснюватися як за законом, так і за заповітом.

Право користування земельними ділянками за Земельним кодексом УРСР 1990 року. Право користування земельними ділянками було традиційним і основним інститутом земельного законодавства радянських часів, який регламентував доступ громадян та юридичних осіб до землі.

Згідно зі статтею 7 Земельного кодексу УРСР 1990 року земля нада-

валася в користування: 1) громадянам Української РСР для городництва, сінокосіння і випасання худоби; 2) промисловим, транспортним та іншим несільськогосподарським державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям; 3) для потреб оборони організаціям, зазначеним у статті 70 цього Кодексу; 4) сільськогосподарським державним, кооперативним і громадським підприємствам, установам і організаціям для використання у несільськогосподарських цілях; 5) релігійним організаціям; 6) спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям з участю радянських та іноземних юридичних осіб. Право користування земельними ділянками надавалось у двох формах – у постійне і тимчасове користування. Постійним визнавалось землекористування без заздалегідь встановленого строку. Натомість тимчасове користування землею було строковим і поділялося на короткострокове (до трьох років) і довгострокове (від трьох до десяти років). Крім того, у разі виробничої необхідності ці строки могли бути продовжені на період, що не перевищував відповідно одного строку короткострокового або довгострокового тимчасового користування. Особливим видом тимчасового користування землею була оренда землі.

Право оренди землі за Земельним кодексом УРСР 1990 року. Згідно зі статтею 8 Земельного кодексу УРСР 1990 року у тимчасове користування на умовах оренди земля надається громадянам Української РСР, колгоспам, радгоспам та іншим державним, кооперативним, громадським підприємствам, установам і організаціям, спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям з участю радянських та іноземних юридичних осіб, а також іноземним державам, міжнародним організаціям, іноземним юридичним особам і громадянам.

Оскільки всі землі країни перебували у виключній власності держави і приватизації не підлягали, то орендодавцями землі виступали органи державної влади – сільські, селищні, міські, районні ради народних депутатів.

Однак для ведення селянського (фермерського) господарства земля надавалась в оренду районними та міськими радами народних депутатів. Умови і строки оренди землі визначалися за згодою сторін і закріплювалися в договорі. Крім того, орендар наділявся переважним правом на поновлення договору на оренду землі після закінчення строку його дії.

Оформлення права володіння і права користування земельними ділянками. Згідно зі статтею 22 Земельного кодексу УРСР 1990 року право володіння та право постійного користування наданою відповідній особі земельною ділянкою виникало після встановлення землепорядними організаціями меж цієї ділянки в натурі (на місцевості) й одержання документа, що посвідчував це право.

Статтею 23 Кодексу було встановлено, що право володіння та право постійного користування землею посвідчувалося державними актами, які видавалися і реєструвалися сільськими, селищними, районними, міськими радами народних депутатів. А форми державних актів були встановлені Постановою Верховної Ради УРСР від 27 березня 1991 року № 889-XII «Про форми державних актів на право володіння і користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок». При цьому приступати до використання наданої земельної ділянки (в тому числі й на умовах оренди) до встановлення меж цієї ділянки в натурі (на місцевості) і одержання документа, що посвідчував право володіння або право постійного користування землею, заборонялося. На відміну від права постійного користування землею право тимчасового користування нею (в тому числі й на умовах оренди) оформлювалося і посвідчувалося не державним актом, а договором.

Згідно зі статтею 24 Земельного кодексу УРСР 1990 року форма договору і порядок його реєстрації встановлюються Радою Міністрів Української РСР.

Розміри земельних ділянок громадян за Земельним кодексом УРСР 1990 року. Як і Земельний кодекс УРСР 1970 року, Земельний кодекс УРСР 1990 року обмежував розміри земельних ділянок, які надавалися у володіння і користування громадянам.

Так, згідно зі статтею 52 Кодексу для ведення селянського (фермерського) господарства земельні ділянки могли надаватися у розмірі, який не повинен був перевищувати 50 гектарів сільськогосподарських угідь і 100 гектарів усіх земель. При цьому конкретні розміри земельних ділянок громадян, які надавалися їм для ведення селянського (фермерського) господарства, в межах вищезазначених норм установлювали районні, міські ради народних депутатів диференційовано, з урахуванням регіональних особливостей, спеціалізації і можливостей обробітку наданих земель переважно членами селянського (фермерського)

господарства. Водночас земельні ділянки громадян, які вели селянське (фермерське) господарство, поділу не підлягали. Для ведення особистого підсобного господарства громадянам УРСР за рішенням сільської, селищної, міської ради народних депутатів надавалися земельні ділянки, розмір яких не повинен був перевищувати 2 гектарів (ст. 56 Земельного кодексу УРСР 1990 р.). А для ведення колективного садівництва кооперативам громадян УРСР за рішенням сільської, селищної, районної, міської ради народних депутатів надавалися земельні ділянки, розмір яких не міг перевищувати 0,12 гектара на одного члена кооперативу. Кодекс дозволяв надання громадянам земельних ділянок такого ж розміру і для індивідуального садівництва. Водночас якщо громадяни мали у володінні земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства або дачного будівництва, таким громадянам земельні ділянки для ведення садівництва не надавалися (ст. 57 Земельного кодексу УРСР 1990 р.).

Крім того, Земельний кодекс УРСР 1990 року (ст. 59) дозволяв надання кооперативам громадян за рішенням сільської, селищної, міської ради народних депутатів земельних ділянок для колективного городництва. А громадяни, які не мали у володінні земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства, садівництва, дачного будівництва, а також громадяни, які мали земельні ділянки менших розмірів, ніж установлене для зазначених цілей цим Кодексом, могли надаватися в користування земельні ділянки і для індивідуального городництва. Розмір земельних ділянок для городництва не міг перевищувати 0,15 гектара. А громадяни, які мали у власності худобу, могли отримувати в користування земельні ділянки для сінокосіння і випасання худоби у розмірі до 1 гектара.

Що стосується земель несільськогосподарського призначення, то згідно зі статтею 67 Земельного кодексу УРСР 1990 року громадянам за рішенням сільської, селищної, міської ради народних депутатів надавалися у довічне успадковане володіння земельні ділянки для будівництва індивідуальних жилих будинків, господарських будівель, гаражів і дач. При цьому розмір ділянок для будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель не повинен був перевищувати: у містах – 0,1 гектара, у селищах міського типу – 0,15 гектара,

у сільських населених пунктах – 0,25 гектара. А земельні ділянки для будівництва індивідуальних гаражів надавалися громадянам площею не більше 0,01 гектара. Нарешті, розмір земельних ділянок для індивідуального дачного будівництва не повинен був перевищувати 0,1 гектара.

Водночас Земельний кодекс УРСР 1990 року (ст. 58) передбачав надання громадянам за рішенням сільської, селищної, міської ради народних депутатів земельних ділянок для традиційних народних промислів, розміри яких встановлювалися відповідною радою народних депутатів з урахуванням місцевих умов.

Вирішення земельних спорів. Згідно зі статтею 103 Земельного кодексу УРСР 1990 року земельні спори вирішувалися місцевими радами народних депутатів, судом, державним арбітражем і третейським судом у порядку, встановленому цим Кодексом та іншими актами законодавства УРСР. При цьому майнові спори, пов'язані із земельними відносинами, між підприємствами, установами і організаціями (крім кооперативних) вирішувалися органами державного арбітражу, а майнові спори, пов'язані із земельними відносинами, в яких сторонами або однією із сторін були кооперативи або громадяни, вирішувалися судом. А спори між громадянами, яким належав жилий будинок і господарські будівлі на праві спільної власності, про порядок володіння земельною ділянкою вирішувалися судом.

Нарешті, статтями 104–106 Кодексу передбачалося, що спори землеволодільців і землекористувачів з питань володіння або користування землею на території сільської, селищної та міської ради народних депутатів підлягали вирішенню відповідною радою.

13. ПОСТАНОВА ВЕРХОВНОЇ РАДИ УРСР «ПРО ЗЕМЕЛЬНУ РЕФОРМУ» (1990 р.)

Одночасно з прийняттям Земельного кодексу УРСР 1990 року Верховна Рада УРСР ухвалила 18 грудня 1990 року Постанову «Про земельну реформу», яка відіграла важливу роль у ринковій трансформації земельних відносин в Україні.

- По-перше, згідно з пунктом 1 Постанови всі землі Української РСР оголошені з 15 березня 1991 року об'єктом земельної реформи.

- По-друге, Верховна Рада України поклала обов'язок проведення земельної реформи на обласні, районні, міські, селищні і сільські ради народних депутатів і Раду Міністрів УРСР.
- По-третє, пунктом 6 Постанови було встановлено, що громадяни, підприємства, установи й організації, які мали у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення у дію Земельного кодексу УРСР від 18 грудня 1990 року, повинні до 1 січня 2004 року оформити право володіння або право користування землею. Після закінчення даного строку раніше надане їм право користування земельною ділянкою підлягало припиненню.

Отже, враховуючи, що на момент введення в дію Земельного кодексу УРСР від 18 грудня 1990 року значна частина землекористувачів, які отримали земельні ділянки за рішенням відповідних органів влади та вищих органів управління колгоспів, радгоспів, садівницьких та деяких інших товариств, не мала державних актів на землю та не мала можливості їх швидко отримати, пунктом 6 Постанови «Про земельну реформу» на всіх громадян, підприємства, установи й організації, які мали в користуванні земельні ділянки, надані їм до введення у дію цього Земельного кодексу Української РСР, був покладений обов'язок до 1 січня 1994 року оформити право користування землею з отриманням відповідного державного акта. Іншими словами, Постановою «Про земельну реформу» держава в особі Верховної Ради України визнала чинність і дійсність усіх прав громадян і юридичних осіб на користування земельними ділянками, які були набуті до прийняття вищезазначеної постанови без оформлення державних актів. І хоча Постановою було встановлено, що в разі непереоформлення до 1 січня 1994 року прав на користування такими земельними ділянками з отриманням державних актів на землю ці права підлягали скасуванню, зазначений термін кілька разів продовжувався, востаннє – до 1 січня 2007 року. Адже швидко виготовити державні акти великій кількості землекористувачів України «землевпорядна індустрія» була неспроможною.

Однак 22 вересня 2005 року Конституційний Суд України визнав таким, що не відповідає Конституції України (є неконституційним) положення пункту 6 Постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу» в частині втрати громадянами, підприємствами, установами та організаціями раніше наданого їм права користування земельною

ділянкою після закінчення строку оформлення права користування землею (Рішення Конституційного Суду України № 5-рп/2005). Того ж дня пункт 6 цієї Постанови втратив чинність. Це означає, що ті землекористувачі, які отримали земельні ділянки в користування на підставі рішень відповідних органів державної влади до 15 березня 1991 року (до набрання чинності Земельним кодексом УРСР від 18 грудня 1990 р. та постановою Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 р.), але не мають державних актів на землю, не втрачають права на свої земельні ділянки і можуть користуватися ними довічно навіть не маючи державного акта.

Таким чином, чинне земельне законодавство України визнає права користування земельними ділянками як титульних землекористувачів, тобто землекористувачів, які отримали державні акти на право постійного користування землею, так і тих землекористувачів, які набули право користування землею в період, коли воно не посвідчувалося державними актами, і які, відповідно, державні акти не отримали.

14. ПОСТАНОВА ВЕРХОВНОЇ РАДИ УРСР «ПРО ФОРМИ ДЕРЖАВНИХ АКТІВ НА ПРАВО ВОЛОДІННЯ АБО КОРИС- ТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ І ПОЛОЖЕННЯ ПРО ПОРЯДОК НАДАННЯ І ВИЛУ- ЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК» ВІД 27 БЕРЕЗНЯ 1991 РОКУ № 889-ХІІ

Даною Постановою Верховна Рада УРСР затвердила форми державних актів на право володіння або користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок.

Однак з прийняттям Верховною Радою України Постанови «Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею» від 13 березня 1992 року Постанова «Про форми державних актів на право володіння або користування землею і Положення про порядок надання і вилучення земельних ділянок» втратила чинність.

15. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО СЕЛЯНСЬКЕ (ФЕРМЕРСЬКЕ) ГОСПОДАРСТВО» (1991 р.)

20 грудня 1991 року Верховна Рада України прийняла Закон «Про селянське (фермерське) господарство», який був уведений у дію 14 січня 1992 року. Закон був спрямований на повну політико-правову реабілітацію даної форми господарювання громадян України, яка була під забороною з часів завершення колективізації селянських господарств у 1928–1930 рр. Ряд статей Закону були присвячені регулюванню земельних відносин за участю селянських (фермерських) господарств.

Так, у статті 5 Закону було перебачено, що земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства надавалися громадянам за їх бажанням у довічне успадковане володіння, приватну власність або в оренду. При цьому право приватної власності на земельну ділянку селянським (фермерським) господарством могло набуватися після шести років володіння нею. А стаття 6 Закону встановлювала, що для ведення селянського (фермерського) господарства надавалися у довічне успадковане володіння і приватну власність земельні ділянки, розмір яких не повинен перевищувати 50 гектарів сільськогосподарських угідь і 100 гектарів усіх земель. Водночас конкретні розміри земельних ділянок громадян для ведення селянського (фермерського) господарства визначалися районними або міськими радами народних депутатів диференційовано, з урахуванням регіональних особливостей, спеціалізації і можливостей обробки наданих земель переважно членами селянського (фермерського) господарства. Однак з прийняттям 13 березня 1992 року нової редакції Земельного кодексу України дані норми Закону «Про селянське (фермерське) господарство» були узгоджені з нормами Кодексу.

16. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ФОРМИ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ» (1992 р.)

30 січня 1992 року Верховна Рада України прийняла Закон України «Про форми власності на землю», який того ж дня ввела у дію. Закон складався з двох статей. У першій з них йшлося про запровадження в Україні поряд з державною – колективною і приватною форм власності на землю. А в другій зазначалося, що всі форми власності є рівноправними. Отже, даний Закон мав, по суті, рамковий характер і до регулювання земельних відносин на практиці не застосовувався. Згодом усі його положення були реалізовані у Законі України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» від 14 лютого 1992 року та в новій редакції Земельного кодексу України, яка була прийнята 13 березня 1992 року.

17. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО КОЛЕКТИВНЕ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКЕ ПІДПРИЄМСТВО» ВІД 14 ЛЮТОГО 1992 РОКУ № 2114-ХІІ

Даний Закон введений у дію 1 березня 1992 року. Чинний, діє в редакції від 6 листопада 2014 року. Визначав правовий статус колективних сільськогосподарських підприємств, створюваних шляхом реорганізації колгоспів і радгоспів. Містив розділ III «Земля та її використання», який включав статті 10–12.

Пунктом 4 статті 10 Закону було передбачено, що члену підприємства, який побажав вийти з його складу для організації фермерського господарства, земельна ділянка надавалася із земель запасу, а в разі їх відсутності – із земель підприємства, придатних для сільськогосподарського виробництва, в частині, що припадає на одного члена колективу. Тобто даний Закон уперше з часів колективізації селянських господарств передбачав можливість деколективізації землеволодінь колективних господарств. А пунктом 5 цієї ж статті допускалася можливість звернення стягнення на земельну ділянку підприємства за претензіями кредиторів за рішенням суду у разі відсутності у боржника іншого майна, на яке може бути звернуто стягнення.

Порядок створення колективних сільськогосподарських підприємств як суб'єктів права колективної власності на землю був урегульований постановою Кабінету Міністрів України від 18 червня 1992 року № 344 «Про затвердження Положення про порядок державної реєстрації колективного сільськогосподарського підприємства». Відповідно до пункту 1 цього Положення державна реєстрація колективного сільськогосподарського підприємства, створеного на базі колгоспу, предметом діяльності якого є виробництво товарної сільськогосподарської продукції, її переробка, розвиток інших підсобних виробництв і промислів, проводилася в районній державній адміністрації або виконавчому комітеті міської ради народних депутатів за місцезнаходженням підприємства протягом 30 днів від дня подання до районної державної адміністрації або виконавчого комітету міської ради народних депутатів необхідних документів.

18. ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ В РЕДАКЦІЇ ВІД 13 БЕРЕЗНЯ 1992 РОКУ

13 березня 1992 року Верховна Рада України затвердила нову редакцію Земельного кодексу УРСР від 18 лютого 1990 року, яка була введена у дію з 15 травня 1992 року (далі – ЗК України в редакції від 13 березня 1992 р.). Прийняття цієї редакції Кодексу було зумовлено необхідністю імплементації положень Закону України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 року, який лише проголосив проведення демонополізації земельної власності в Україні, тобто необхідність скасування виключної власності держави на землю та введення поряд з нею ще двох форм земельної власності – колективної та приватної, але не містив правових механізмів реалізації права колективної та права приватної власності на землю. ЗК України в редакції від 13 березня 1992 року складався з 118 статей, об'єднаних у 10 розділів.

Право колективної власності на землю за ЗК України в редакції від 13 березня 1992 року. Інститут права колективної власності на землю являє собою не тільки новелу ЗК України в редакції від 13 березня 1992 року, а й суто вітчизняний феномен, оскільки не використовувався у законодавстві інших країн. Його феноменальність полягає у тому, що цей інститут передбачав наявність двох власників на кожну земельну

ділянку колективної власності. У частині 1 статті 5 ЗК України в редакції від 13 березня 1992 року було встановлено, що земля на праві колективної власності належить громадянам. А в частині 2 цієї статті визначалося, що суб'єктами права колективної власності на землю є колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства, сільськогосподарські акціонерні товариства, у тому числі створені на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств. Нарешті, частина 3 статті 5 ЗК України в редакції від 13 березня 1992 року містила положення про те, що розпорядження земельними ділянками, які перебували у колективній власності громадян, здійснювалося за рішенням загальних зборів колективу співвласників.

Таким чином, суб'єктами права колективної власності визнавалися такі юридичні особи, як колективні сільськогосподарські підприємства, сільськогосподарські кооперативи, садівницькі товариства та сільськогосподарські акціонерні товариства. Саме зазначеним видам юридичних осіб видавалися правопосвідчувальні документи на землю – державні акти на право колективної власності на землю. Інші види юридичних осіб не могли набувати землю на праві колективної власності, в тому числі й на підставі правонаступництва. Слід також відмітити, що в силу специфіки земельних відносин у садівницьких товариствах вони також не отримували землю у колективну власність та фактично не були суб'єктами права колективної власності на землю на практиці. А сільськогосподарські кооперативи та сільськогосподарські акціонерні товариства дуже рідко набували землю у колективну власність. Основним, найбільш поширеним суб'єктом права колективної власності на земельні ділянки були колективні сільськогосподарські підприємства, які діяли відповідно до Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство».

До громадян як суб'єктів права власності (спільної власності) на землю, яка передавалася у колективну власність вищезазначеним юридичним особам, належали громадяни – члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів сільськогосподарських акціонерних товариств. Саме в силу членства у таких юридичних особах громадяни набували права, які можна кваліфікувати як право спільної власності на землі, передані у колективну власність колективних сільськогосподарських підприємств, сільсько-

господарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств. Відповідно загальні збори колективу співвласників, які згідно з частиною 3 статті 5 ЗК України в редакції від 13 березня 1992 року здійснювали «розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян», одночасно виконували функцію загальних зборів членів зазначених юридичних осіб як вищого органу їх управління. Правовий режим земель колективної власності як земель, що перебувають у спільній власності громадян – членів відповідних юридичних осіб, підтверджується також частинами 9–11 статті 5 ЗК України в редакції від 13 березня 1992 року. Так, частина 9 цієї статті визначала, що кожний член колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства у разі виходу з нього мав право одержати свою частку землі в натурі (на місцевості), яка визначається в порядку, передбаченому частинами 6 і 7 статті 6 цього Кодексу. А частини 10–11 передбачали, що право на земельну частку могло передаватися у спадщину в порядку і на умовах, передбачених цивільним законодавством щодо успадкування майна, та статутом відповідного колективного підприємства. За відсутності спадкоємців переважне право на земельну частку мали члени цих підприємств, кооперативів і товариств. А у разі продажу власником своєї земельної частки переважне право на її купівлю мали співвласники.

Об'єктом права колективної власності на землю були земельні ділянки, які перебували у постійному користуванні підприємств – правопередників колективних сільськогосподарських підприємств – колгоспів та радгоспів, тобто землі сільськогосподарського призначення, надані для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. До складу таких земель входили сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сінокоси, пасовища, перелоги), землі під виробничими будівлями і спорудами колективних господарств та землі загального користування (внутрігосподарські шляхи, полезахисні лісосмуги та інші ґрунтозахисні насадження, гідротехнічні споруди тощо).

Виникнення та припинення права колективної власності на землю. Згідно з частиною 4 статті 5 ЗК України в редакції від 13 березня 1992 року в колективну власність могли передаватися землі колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі

створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, землі садівницьких товариств – за рішенням загальних зборів цих підприємств, кооперативів, товариств. Землі у колективну власність передаються безплатно.

Однак відповідно до частин 13–15 статті 5 ЗК України в редакції від 13 березня 1992 року сільські і селищні ради народних депутатів мали право створювати на своїй території резервний фонд земель за погодженням місця розташування з землекористувачем у розмірі до 15 % площі усіх сільськогосподарських угідь, включаючи угіддя в межах відповідних населених пунктів. Резервний фонд земель залишався у державній власності і призначався для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням. Водночас частина земель резервного фонду, які на час введення в дію цього Кодексу належали господарствам, залишалися за ними на умовах постійного користування.

Припинення права колективної власності на землю здійснювалося шляхом викупу таких земель для суспільних потреб (статті 31–34 ЗК України в редакції від 13 березня 1992 року) та у випадках реструктуризації колективних сільськогосподарських підприємств у юридичні особи ринкового типу, які здійснювали свою діяльність на основі права приватної власності на землю та інші засоби виробництва. Відповідно до Указу Президента України від 3 грудня 1999 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки» така реструктуризація здійснювалася шляхом припинення колективних сільськогосподарських підприємств або їх реорганізації у юридичні особи, які були суб'єктами права приватної власності на землю та інше майно.

Право приватної власності громадян на землю за Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 року. Введений цим Кодексом інститут права приватної власності на землю мав обмежений характер. По-перше, його суб'єктами були виключно громадяни України та, по-друге, вони могли отримувати у власність земельні ділянки обмежених розмірів. Так, згідно зі статтею 6 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року громадяни України мали право на одержання у власність земельних ділянок для: 1) ведення селянського (фермерського) господарства; 2) ведення особистого підсобного господарства; 3) будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка); 4) садівництва; 5) дачного і

гаражного будівництва. Передача земельних ділянок у власність громадян проводилася місцевими радами народних депутатів відповідно до їх компетенції за плату або безплатно. Крім того, при виході з колективного сільськогосподарського підприємства його члени мали право на отримання у власність земельної ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства. При цьому безплатно земельні ділянки передавалися у власність громадян для: 1) ведення селянського (фермерського) господарства у межах середньої земельної частки; 2) ведення особистого підсобного господарства; 3) будівництва та обслуговування будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), в тому числі земельні ділянки, що були раніше надані у встановленому порядку громадянам для цієї мети, у межах граничного розміру, визначеного статтею 67 цього Кодексу; 4) садівництва; 5) дачного і гаражного будівництва.

За плату могли передаватися у власність громадян лише земельні ділянки для ведення селянського (фермерського) господарства, розмір яких перевищував середню земельну частку. Згідно зі статтями 17–18 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року придбання громадянами у місцевих рад народних депутатів земельних ділянок у власність для ведення селянського (фермерського) господарства понад площу, що передається безплатно, провадиться в такому порядку. Громадянин, зацікавлений у продажу йому земельної ділянки із земель запасу, подавав заяву про це до сільської, селищної, міської, а у разі відмови – до районної, міської, в адміністративному підпорядкуванні якої перебував район, ради народних депутатів за місцем розташування земельної ділянки. У заяві зазначалися бажані розмір і місце розташування ділянки, мета її використання і склад сім'ї. Відповідна рада народних депутатів розглядала заяву й у разі згоди на продаж земельної ділянки громадянину замовляла землевпорядній організації розробку проект її відведення. Такий проект підлягав погодженню з сільською (селищною) радою народних депутатів, з районними (міськими) землевпорядним, природоохоронним і санітарним органами, органом архітектури і подавався до районної (міської) ради народних депутатів для прийняття рішення про передачу громадянину земельної ділянки у власність. Рада народних депутатів приймала рішення про продаж земельної ділянки, яке слугувало підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки з посвідченням у нотаріальному порядку. Договір купівлі-продажу земельної ділянки і доку-

мент про оплату вартості землі був підставою для відведення земельної ділянки в натурі (на місцевості) і видачі державного акта на право власності. При цьому розрахунки, пов'язані з придбанням земельних ділянок, могли здійснюватися через відповідні банки.

Розміри земельних ділянок, які надавалися громадянам України у власність за Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 року. Громадяни України мали право безоплатно отримувати у власність земельні ділянки у таких розмірах:

1. для ведення селянського (фермерського) господарства – до 50 гектарів сільськогосподарських угідь і 100 гектарів усіх земель. Водночас конкретні розміри земельних ділянок громадян для ведення селянського (фермерського) господарства у межах зазначених норм визначали сільські, селищні, міські, районні ради народних депутатів диференційовано, з урахуванням регіональних особливостей, спеціалізації та можливостей обробки наданих земель переважно членами селянського (фермерського) господарства (стаття 52);
2. при виході з членів колективного сільськогосподарського підприємства громадянин мав право отримати для ведення селянського (фермерського) господарства земельну ділянку із земель господарства у розмірі середньої земельної частки. Вона обчислювалася сільською, селищною, міською радою народних депутатів з урахуванням сільськогосподарських угідь (у тому числі ріллі), якими користувалися підприємства, установи, організації та громадяни в межах території даної ради, крім тих підприємств, установ і організацій, землі яких не підлягали приватизації. При цьому загальний розмір обчисленої площі підлягав поділу на кількість осіб, які працювали у сільському господарстві, пенсіонерів, які раніше працювали в сільському господарстві й проживали в сільській місцевості, а також осіб, зайнятих у соціальній сфері на селі. До осіб, які працювали в сільському господарстві, зараховували усіх працівників колективних сільськогосподарських підприємств, підсобних сільських господарств, селянських (фермерських) господарств та інших сільськогосподарських підприємств, установ та організацій. А до осіб, зайнятих у соціальній сфері, відносили працівників освіти, охорони здоров'я, культури, побутового обслуговування населення, зв'язку, торгівлі та громадського харчування,

правоохоронних органів, рад народних депутатів та їх виконавчих комітетів, а також пенсіонери з кола цих осіб. Крім того, при визначенні середнього розміру земельної частки мала враховуватися якість сільськогосподарських угідь. Нарешті, розмір середньої земельної частки міг переглядатися залежно від демографічних умов і конкретних обставин, що склалися, радою народних депутатів, яка визначила цей розмір (ст. 6);

3. для ведення особистого підсобного господарства – в межах населених пунктів у розмірах, зазначених у земельно-облікових документах (якщо ділянка була надана в користування) або в розмірі не більше 0,6 гектара (для ново відведених ділянок) (ст. 56);
4. для ведення колективного та індивідуального садівництва – не більше 0,12 гектара (ст. 57);
5. для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) – у сільських населених пунктах – не більше 0,25 гектара, селищах міського типу – не більше 0,15 гектара, а для членів колективних сільськогосподарських підприємств і працівників радгоспів – не більше 0,25 гектара, у містах – не більше 0,1 гектара (ст. 67);
6. для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,1 гектара (ст. 67);
7. для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара (ст. 67).

Виникнення і припинення права приватної власності на землю за Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 року. Згідно зі статтею 6 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року підставами виникнення права приватної власності на землю були: 1) набуття землі у власність за рішенням органу влади в порядку безоплатної приватизації земельних ділянок у вищезазначених розмірах. Такі рішення приймалися у населених пунктах відповідними сільськими, селищними та міськими радами, а за межами населених пунктів – районними радами народних депутатів. Водночас статтею 3 цього Кодексу було передбачено, що повноваження щодо передачі, надання та вилучення земельних ділянок місцеві ради народних депутатів мали передавати відповідно органам державної виконавчої влади або виконавчим органам місцевого самоврядування. Такі повно-

важення передавалися органам виконавчої влади на підставі рішення сесії відповідної ради. Зазвичай сільські, селищні та міські ради передавали повноваження щодо надання та вилучення земельних ділянок державної власності своїм виконавчим комітетам; 2) одержання земельних ділянок приватної власності у спадщину; 3) одержання частки землі у спільному майні подружжя; 4) набуття земельних ділянок у власність шляхом укладення договорів купівлі-продажу, дарування та обміну; 5) одержання земельної ділянки в розмірі середньої частки при виході із членів колективного сільськогосподарського підприємства.

А згідно зі статтями 27–28 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року підставами припинення права приватної власності на земельні ділянки були: 1) добровільна відмова від земельної ділянки; 2) відчуження (продаж) земельної ділянки раді народних депутатів; 3) викуп земельної ділянки для державних або громадських потреб; 4) примусове припинення права власності на земельні ділянки у випадках: а) систематичного невнесення земельного податку в строки, встановлені законодавством України, а також орендної плати в строки, визначені договором оренди; б) використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки; в) використання землі не за цільовим призначенням; г) невикористання протягом одного року земельної ділянки, наданої для сільськогосподарського виробництва, і протягом двох років – для несільськогосподарських потреб.

Припинення права власності на земельну ділянку за вищезазначеними підставами здійснювалося за рішенням відповідної ради народних депутатів. Однак у разі незгоди власника земельної ділянки з її викупом для державних чи громадських потреб та примусовим припиненням права власності на землю з інших підстав припинення права власності на землю провадилося у судовому порядку.

Нарешті, згідно зі статтею 114 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року право власності на землю могло бути припинено також у випадках придбання земельної ділянки з порушенням встановленого порядку придбання або відчуження земельних ділянок (такі угоди визнавалися недійсними) та якщо судом встановлений факт

придбання земельної ділянки у власність за рахунок доходів, одержаних від злочинної діяльності.

Особливою підставою припинення права власності на земельну ділянку був перехід (відчуження) права власності на будівлю (споруду) до іншої особи. Відповідно до статті 30 Кодексу при переході права власності на будівлю і споруду разом з цими об'єктами переходило в розмірах, передбачених статтею 67 цього Кодексу, і право власності на земельну ділянку без зміни її цільового призначення, якщо інше не було передбачено у договорі відчуження будівлі та споруди. При цьому при переході права власності громадян на жилий будинок і господарські будівлі та споруди до кількох власників, а також при переході права власності на частину будинку в разі неможливості поділу земельної ділянки між власниками без шкоди для її раціонального використання земельна ділянка переходила у спільне користування власників цих об'єктів. У таких випадках право власності на земельні ділянки посвідчувалося радами народних депутатів відповідно до вимог статті 23 цього Кодексу.

Право користування землею за Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 року. Крім отримання земель у власність, громадяни України мали право отримувати земельні ділянки і на праві користування. Згідно зі статтею 7 Кодексу користування землею могло бути постійним або тимчасовим. Постійним визнавалося землекористування без заздалегідь установленого строку. А тимчасове користування землею могло бути короткостроковим (до 3 років) і довгостроковим (від 3 до 25 років). А у разі виробничої необхідності ці строки могли бути продовжені на період, що не перевищував одного строку відповідно короткострокового або довгострокового тимчасового користування.

У **постійне користування** земля надавалася радами народних депутатів із земель, що перебувають у державній власності, таким особам:

1. громадянам України для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства;
2. сільськогосподарським підприємствам і організаціям;
3. громадським об'єднанням;
4. релігійним організаціям;

5. промисловим, транспортним та іншим несільськогосподарським підприємствам, установам і організаціям;
6. військовим організаціям, зазначеним у статті 70 цього Кодексу, для потреб оборони;
7. спеціалізованим підприємствам для ведення лісового господарства;
8. житловим, житлово-будівельним, гаражно-будівельним і дачно-будівельним кооперативам;
9. спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям з участю українських, іноземних юридичних і фізичних осіб, підприємствам, що повністю належать іноземним інвесторам.

У **тимчасове користування** земля надавалася радами народних депутатів із земель, що перебували в державній власності, таким особам:

1. громадянам України для городництва, сінокосіння і випасання худоби, ведення селянського (фермерського) господарства;
2. промисловим, транспортним та іншим несільськогосподарським підприємствам, установам і організаціям;
3. громадським об'єднанням;
4. релігійним організаціям;
5. військовим організаціям, зазначеним у статті 70 цього Кодексу, для потреб оборони;
6. сільськогосподарським підприємствам і організаціям;
7. житловим, житлово-будівельним, гаражно-будівельним і дачно-будівельним кооперативам;
8. спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям з участю українських, іноземних юридичних та фізичних осіб.

Крім того, у **тимчасове користування** могли надаватися й ділянки із земель, що перебували у колективній і приватній власності, земля могла надаватися відповідними власниками цієї землі за договором, який реєструвався у сільській, селищній, міській раді народних депутатів: 1) громадянам України для городництва, сінокосіння і випасання худоби; 2) промисловим, транспортним та іншим підприємствам, установам і організаціям для несільськогосподарських потреб.

Розміри земельних ділянок, які надавалися громадянам України у користування за Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 року. Земельні ділянки надавалися громадянам України у таких розмірах:

1. для ведення селянського (фермерського) господарства – до 50 гектарів сільськогосподарських угідь і 100 гектарів усіх земель. Водночас конкретні розміри земельних ділянок громадян для ведення селянського (фермерського) господарства у межах зазначених норм визначали сільські, селищні, міські, районні ради народних депутатів диференційовано, з урахуванням регіональних особливостей, спеціалізації та можливостей обробітку наданих земель переважно членами селянського (фермерського) господарства (ст. 52);
2. для ведення особистого підсобного господарства – понад 0,6 гектара, отриманих у власність, громадянин мав право отримати в користування додатково 0,4 га, а за погодженням з обласною радою народних депутатів – ще 1 гектар (ст. 56);
3. для зайняття традиційними народними промислами громадянам за рішенням сільської, селищної, міської ради народних депутатів надавалися у користування земельні ділянки, розміри яких встановлювалися відповідною радою народних депутатів з урахуванням місцевих умов (ст. 58);
4. для колективного та індивідуального городництва – до 0,15 гектара (ст. 59). Причому для індивідуального городництва земельні ділянки надавалися у користування лише тим громадянам, які не мали у власності або користуванні земельних ділянок для ведення селянського (фермерського) господарства, особистого підсобного господарства, садівництва і дачного будівництва, а також громадянам, які мали земельні ділянки менших розмірів, ніж це встановлено для зазначених цілей цим Кодексом (ст. 59);
5. для сінокосіння і випасання худоби – до 1 гектара. Для зазначених цілей земельні ділянки надавалися лише громадянам, які мали у власності худобу (ст. 59).

Право оренди землі за Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 року. Згідно зі статтею 8 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року в тимчасове користування на умовах оренди земля надавалася громадянам України,

підприємствам, установам і організаціям, громадським об'єднанням і релігійним організаціям, спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям за участю українських, іноземних юридичних осіб і громадян, підприємствам, що повністю належать іноземним інвесторам, а також іноземним державам, міжнародним організаціям, іноземним юридичним особам та фізичним особам без громадянства.

Орендодавцями земель державної власності виступали сільські, селищні, міські, районні ради народних депутатів і власники землі. Вони мали право надавати землю в оренду в короткострокове користування – до трьох років (для випасання худоби, сінокосіння, городництва, державних та громадських потреб) і довгострокове користування – до п'ятдесяти років. Умови, строки, а також плата за оренду землі визначаються за угодою сторін і обумовлюються в договорі. При цьому орендар мав переважне право на поновлення договору оренди землі після закінчення строку його дії. Крім того, орендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мали переважне право на одержання орендованих земельних ділянок у власність, крім випадків, коли їх орендарями були спільні підприємства, міжнародні об'єднання і організації з участю українських, іноземних юридичних і фізичних осіб, підприємства, що повністю належали іноземним інвесторам, а також іноземні держави, міжнародні організації, іноземні юридичні особи та фізичні особи без громадянства. А тимчасово невикористовувані сільськогосподарські угіддя, що перебували в колективній власності колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів і сільськогосподарських акціонерних товариств, могли надаватися радами в оренду для сільськогосподарського використання на строк не більше п'яти років.

Орендодавцями земель приватної власності виступали громадяни, які мали земельні ділянки у власності, але без зміни цільового призначення і на строк до трьох років, а у разі тимчасової непрацездатності, призову на дійсну військову службу до Збройних Сил України, вступу до навчального закладу – до п'яти років. Водночас при успадкуванні земельних ділянок неповнолітніми допускалося надання цих ділянок в оренду під контролем місцевих рад народних депутатів на строк до досягнення спадкоємцем повноліття.

Оформлення (посвідчення) права на земельну ділянку. Набуті права на земельні ділянки підлягали посвідченню відповідними документами. Так, згідно зі статтею 23 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року право власності або право постійного користування земельною ділянкою посвідчувалося державними актами, які видавалися й водночас реєструвалися сільськими, селищними, міськими та районними радами народних депутатів. При цьому державний акт на право колективної власності на землю видавався колективному сільськогосподарському підприємству, сільськогосподарському кооперативу, сільськогосподарському акціонерному товариству із зазначенням розмірів земель, що перебували у власності підприємства, кооперативу, товариства й у колективній власності громадян. Саме тому до такого державного акта додавався список цих громадян.

Форми зазначених вище державних актів були затверджені Постановою Верховної ради України «Про форми державних актів на право власності на землю і право постійного користування землею» від 13 березня 1992 року № 2201-XII.

Однак 26 грудня 1992 року Кабінет Міністрів України видав Декрет «Про приватизацію земельних ділянок», яким зупинив дію статті 23 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року щодо власників земельних ділянок, визначених у статті 1 Декрету. До них були віднесені громадяни України, які отримували у приватну власність земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, установлених Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 року.

Отже, право власності таких громадян на зазначені земельні ділянки посвідчувалося не державними актами, а записом у земельно-кадастрових документах, з наступною видачею державного акта на право приватної власності на землю відповідною радою народних депутатів. На практиці витяг з протоколу сесії відповідної ради був документом, який посвідчував набуте громадянином України право власності на земельну ділянку.

19. ПОСТАНОВА ВЕРХОВНОЇ РАДИ УКРАЇНИ «ПРО ПРИСКОРЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ ТА ПРИВАТИЗАЦІЮ ЗЕМЛІ» (1992 р.)

Одночасно з прийняттям Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року Верховна Рада України ухвалила Постанову «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі», якою уточнила пріоритетні напрями земельної реформи, які були визначені у Постанові Верховної Ради УРСР від 18 грудня 1990 року «Про земельну реформу».

Крім того, цією Постановою Верховна Рада України зобов'язала Кабінет Міністрів України, Уряд Республіки Крим, обласні, Київську і Севастопольську міські ради народних депутатів: 1) розробити і затвердити до 1 червня 1992 року відповідно державну, республіканську, обласні (міські) програми земельної реформи на 1992–1995 роки; 2) до 15 травня 1992 року визначити перелік сільськогосподарських підприємств і організацій, землі яких підлягали передачі в колективну і приватну власність у 1992 році.

Крім того, даною Постановою Верховній Раді Республіки Крим, обласним, Київській і Севастопольській міським радам було доручено визначити конкретні строки закінчення передачі у приватну власність громадянам земельних ділянок, якими вони користувалися станом на 15 квітня 1992 року.

Нарешті, Постановою було встановлено, що нормативні документи і вказівки Державного комітету України по земельних ресурсах з питань реформування земельних відносин, які не суперечать законодавству України, є обов'язковими для виконання місцевими органами влади і управління, власниками землі й землекористувачами незалежно від форм власності й відомчої належності. Таким чином, дана Постанова була спрямована на забезпечення виконання положень Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року.

20. ДЕКРЕТ КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ВІД 26 ГРУДНЯ 1992 РОКУ «ПРО ПРИВАТИЗАЦІЮ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК»

26 грудня 1992 року Кабінет Міністрів України видав Декрет «Про приватизацію земельних ділянок». Декрети Кабінету Міністрів України мали силу закону.

Річ у тому, що в 1992 році з метою оперативного вирішення питань, пов'язаних з проведенням ринкової реформи, Верховна Рада України тимчасово делегувала ряд своїх повноважень у сфері законодавства Кабінету Міністрів України.

Зокрема, Законом України «Про тимчасове делегування Кабінету Міністрів України повноважень видавати декрети у сфері законодавчого регулювання» від 18 листопада 1992 року здійснення регулювання взаємин у галузі раціонального використання природних ресурсів й охорони навколишнього середовища тимчасово (на 6 місяців) було передано парламентом урядові. Тому даним Декретом була призупинена дія статті 23 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року щодо власників земельних ділянок, визначених у статті 1 Декрету. До них належали громадяни України, які отримували у приватну власність земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, установлених у статті 23 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року.

Отже, право власності таких громадян на зазначені земельні ділянки посвідчувалося не державними актами, а записом у земельно-кадастрових документах, з наступною видачею державного акта на право приватної власності на землю відповідною радою народних депутатів. На практиці витяг з протоколу сесії відповідної ради виконував роль документа, який посвідчував набуте громадянином України право власності на земельну ділянку.

Крім того, Декретом «Про приватизацію земельних ділянок» був запроваджений спрощений порядок приватизації земельних ділянок,

які були надані громадянам України в користування. Зокрема, згідно зі статтею 1 Декрету сільські, селищні та міські ради народних депутатів повинні були забезпечити передачу протягом 1993 року громадянам України у приватну власність земельних ділянок, наданих їм для ведення особистого підсобного господарства, будівництва і обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка), садівництва, дачного і гаражного будівництва, у межах норм, установлених Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 року.

Водночас передача у приватну власність земельних ділянок на територіях зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи була заборонена. А у статті 3 Декрету було встановлено, що право приватної власності громадян на земельні ділянки, передані їм для цілей, передбачених статтею 1 цього Декрету, посвідчувалося відповідною радою народних депутатів, про що робився запис у земельно-кадастрових документах, з наступною видачею державного акта на право приватної власності на землю. При цьому громадяни України мали право продавати або іншими способами відчужувати земельні ділянки, передані їм для цілей, вказаних у статті 1 цього Декрету, без зміни їх цільового призначення, на підставі договору купівлі-продажу або іншими способами відчуження. Таке відчуження посвідчувалося у нотаріальному порядку і реєструвалося у сільській, селищній, міській раді народних депутатів, на території якої була розташована земельна ділянка. Нарешті, продаж земельної ділянки провадився за ціною, встановленою угодою сторін, але ця ціна не могла бути меншою за нормативну ціну землі.

Таким чином, Декретом «Про приватизацію земельних ділянок» був встановлений інший порядок приватизації земельних ділянок, ніж той, який передбачав Земельний кодекс України в редакції від 13 березня 1992 року. Згідно з Декретом земельні ділянки передавалися у приватну власність громадян без розробки землепорядної документації, тобто без належного вимірювання площі, меж та уточнення місця розташування земельних ділянок. А їхні власники могли здійснювати їх відчуження, навіть не маючи державних актів на право приватної власності на землю. Фактично відчуження таких земельних ділянок здійснювалося на підставі витягів з протоколів рішення сесій відповідних рад.

21. УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ ВІД 14 ЛИСТОПАДА 1994 РОКУ «ПРО НЕВІДКЛАДНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПРИСКОРЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ РЕФОРМИ У СФЕРІ СІЛЬСЬКО- ГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА»

Даний Указ спрямований на поглиблення паювання земель сільськогосподарського призначення, які були передані у колективну власність колективним та іншим сільськогосподарським підприємствам. Зокрема, на відміну від статті 6 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року, яка передбачала надання членам колективних сільськогосподарських підприємств права на отримання середньої земельної частки, розмір якої підраховувався лише при його виході із членів господарства, Указом «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» було встановлено правило про те, що кожному члену підприємства, кооперативу, товариства видавався сертифікат на право на земельну частку (пай) із зазначенням у ньому розміру частки (паю) в умовних кадастрових гектарах, а також у вартісному виразі.

Крім того, Указом проголошувалося, що право на земельну частку (пай) могло бути об'єктом купівлі-продажу, дарування, міни, успадкування, застави. А кожний член колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства мав право безперешкодно вийти з нього та одержати безкоштовно у приватну власність свою частку землі (пай) у натурі (на місцевості), що засвідчувалося державним актом на право приватної власності на землю.

Нарешті, таким власникам земельних ділянок Указ надав право добровільно створювати на базі належних їм земельних ділянок спільні сільськогосподарські підприємства, асоціації, спілки, акціонерні товариства, інші кооперативні підприємства й організації, передавати ці ділянки у спадщину, дарувати, обмінювати, здавати під заставу, надавати в оренду і продавати громадянам України без зміни цільо-

вого призначення земельних ділянок. Граничний розмір загальної площі земельної ділянки, яка могла набуватися громадянином у приватну власність, не повинен був перевищувати норм, установлених Земельним кодексом України в редакції від 13 березня 1992 року для селянських (фермерських) господарств, тобто не більше 50 га сільськогосподарських земель.

22. УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ ВІД 8 СЕРПНЯ 1995 РОКУ «ПРО ПОРЯДОК ПАЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬ, ПЕРЕДАНИХ У КОЛЕКТИВНУ ВЛАСНІСТЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРЬКИМ ПІДПРИЄМСТВАМ ТА ОРГАНІЗАЦІЯМ»

Оскільки Указом Президента України від 14 листопада 1994 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» не був повною мірою визначений порядок паювання земель колективної власності між членами колективних господарств, 8 серпня 1995 року Президент України видав Указ «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам та організаціям», яким усунуті недоліки попереднього Указу.

Зокрема, новим Указом було встановлено, що паюванню підлягали сільськогосподарські угіддя, передані в колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам, у тому числі створеним на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств. А паювання земель радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств здійснювалося лише після перетворення їх на колективні сільськогосподарські підприємства. Зміст паювання земель полягав у визначенні розміру земельної частки (паю) у колективній власності на землю кожного члена колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства без виділення

земельних ділянок у натурі (на місцевості). При цьому було уточнено, що право на земельну частку (пай) мали лише ті члени колективного сільськогосподарського підприємства, кооперативу чи акціонерного товариства, у тому числі пенсіонери, які раніше працювали в них і залишилися членами зазначеного підприємства, кооперативу, товариства, відповідно до списку, що додавався до державного акта на право колективної власності на землю. Розміри земельної частки (паю) обчислювалися комісіями, утвореними на підприємствах, у кооперативах, товариствах з-поміж їх працівників. Рішення щодо затвердження обчислених цими комісіями розмірів земельної частки (паю) по кожному підприємству, кооперативу, товариству окремо приймалися районною державною адміністрацією. Районна державна адміністрація видавала також громадянам сертифікати на право на земельну частку (пай) єдиного в Україні зразка та здійснювала їх реєстрацію відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 1995 року № 801 «Про затвердження форми сертифіката на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай)». При цьому вартість земельної частки (паю) для кожного підприємства, кооперативу, товариства визначалася виходячи з грошової оцінки переданих у колективну власність сільськогосподарських угідь, що обчислювалася за методикою грошової оцінки земель, затвердженою Кабінетом Міністрів України, та кількості осіб, які мають право на земельну частку (пай). А розміри земельної частки (паю) в умовних кадастрових гектарах визначалися виходячи з вартості земельної частки (паю) та середньої грошової оцінки одного гектара сільськогосподарських угідь для даного підприємства, кооперативу чи товариства.

Нарешті, у разі виходу власника земельної частки (паю) з колективного сільськогосподарського підприємства, кооперативу чи сільськогосподарського акціонерного товариства за його заявою здійснювалося відведення земельної ділянки в натурі в установленому порядку та видавався державний акт на право приватної власності на цю земельну ділянку.

Крім того, після видачі громадянину державного акта на право приватної власності на земельну ділянку сертифікат на право на земельну частку (пай) підлягав поверненню до районної державної адміністрації.

Слід відмітити, що Указом був уточнений правовий режим земель резервного фонду, який створювався під час передачі земель, що перебували у користуванні колгоспів і радгоспів, у колективну власність колективних та інших сільськогосподарських підприємств, установ та організацій відповідно до статті 6 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року. Зокрема, Указом було встановлено, що такий резервний фонд підлягав використанню для передачі у приватну власність або надання у користування земельних ділянок переважно громадянам, зайнятим у соціальній сфері на селі, а також іншим особам, яких приймають у члени сільськогосподарських підприємств або які переселяються у сільську місцевість для постійного проживання.

23. УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ ВІД 21 КВІТНЯ 1998 РОКУ «ПРО ЗАХИСТ ПРАВ ВЛАСНИКІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)»

Даним Указом визначений порядок відчуження земельних часток (паїв). По-перше, Указом встановлено, що в разі відчуження шляхом купівлі-продажу права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, переважне право на його придбання мали члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, а також селянські (фермерські) господарства та громадяни, які мали право їх створити. По-друге, згідно з Указом договори купівлі-продажу, дарування, міни права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом, після нотаріального посвідчення підлягали реєстрації районною державною адміністрацією за місцезнаходженням колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства з внесенням відповідних змін до записів у Книзі реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай) відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 1995 року № 801 «Про затвердження форми сертифіката на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай)».

З прийняттям Указу Президента України від 21 квітня 1998 року «Про захист прав власників земельних часток (паїв)» земельні частки (паї) стали об'єктом ринкового обігу на підставі договорів купівлі-продажу та інших цивільних правочинів. Такий обіг земельних часток (паїв) здійснювався до його заборони Законом України від 18 січня 2001 року «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)».

24. УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ ВІД 12 ЛИПНЯ 1995 РОКУ № 608/95 «ПРО ПРИВАТИЗАЦІЮ ТА ОРЕНДУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕСІЛЬСЬКО- ГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЛЯ ЗДІЙСНЕННЯ ПІДПРИЄМНИЦЬКОЇ ДІЯЛЬНОСТІ»

Указом передбачалося розширення переліку земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які могли бути приватизовані, та запровадження ринку права оренди таких земель для здійснення підприємницької діяльності. Однак через суперечність положень Указу нормам ЗК України в редакції від 13 березня 1992 року він практично не застосовувався.

25. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ» ВІД 6 ЖОВТНЯ 1998 РОКУ № 161-XIV

Чинний законодавчий акт, який комплексно врегулював відносини щодо оренди земельних ділянок. Діє в редакції від 4 червня 2017 року. Закон визначає оренду землі як засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності (ст. 3).

Об'єкти оренди землі. Згідно зі статтею 4 Закону об'єктами оренди Законом визнавалися земельні ділянки, які перебували у власності гро-

мадян та юридичних осіб України, територіальних громад сіл, селищ, міст (комунальній власності), держави. Об'єктами оренди могли також бути земельні ділянки з насадженнями, будівлями, спорудами, водоймами, що розташовані на них, якщо це передбачено договором оренди.

Орендодавці землі. Стаття 5 Закону до орендодавців землі відносила: 1) громадян та юридичних осіб України, у власності яких перебували земельні ділянки; 2) органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради – щодо земель комунальної власності; 3) районні, обласні, Київську і Севастопольську міські державні адміністрації, Раду міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України в межах їх повноважень – щодо земель державної власності. Причому рішення про надання в оренду земельних ділянок державної власності зазначені органи державної влади мали право приймати при попередньому погодженні цих питань на сесіях відповідних рад.

Орендарі землі. Згідно зі статтею 6 Закону орендарями земельних ділянок мали право бути: 1) юридичні або фізичні особи; 2) районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінет Міністрів України; 3) органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради; 4) іноземні держави та міжнародні організації. При цьому орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва мали право бути юридичні особи, установчими документами яких передбачено здійснення цього виду діяльності, а також фізичні особи, які мали необхідну кваліфікацію або досвід роботи в сільському господарстві.

Термін договору оренди землі. Законом України «Про оренду землі» (ст. 17) було встановлено, що термін договору оренди земельної ділянки (у тому числі й до настання певної умови) визначався за погодженням сторін, але не міг перевищувати п'ятдесят років.

Форма договору оренди землі. Згідно зі статтею 13 Закону договір оренди земельної ділянки укладався у письмовій формі, а його невід'ємною частиною договору оренди був план (схема) земельної ділянки. Крім того, договір оренди земельної ділянки підлягав нотаріальному посвідченню.

Зміст договору оренди землі. Статтею 14 Закону було встановлено, що договір оренди земельної ділянки повинен містити такі істотні умови: 1) об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки); 2) термін договору оренди; 3) орендна плата (розмір, індексація, форми платежу, терміни та порядок внесення і перегляду); 4) цільове призначення, умови використання і збереження якості землі; 5) умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; 6) існуючі обмеження й обтяження щодо використання земельної ділянки; 7) сторона (орендодавець чи орендар), яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; 8) відповідальність сторін. Відсутність у договорі оренди однієї з істотних умов була підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним.

Державна реєстрація договору оренди землі. Згідно зі статтею 18 Закону умовою виникнення права оренди земельної ділянки була державна реєстрація договору оренди землі. Вона здійснювалася відповідно до Порядку державної реєстрації договорів оренди землі, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 1998 року № 2073 «Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі». Пунктами 3–5 зазначеного Порядку було встановлено, що державна реєстрація договорів оренди проводиться виконавчим комітетом сільської, селищної та міської ради, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями за місцем розташування земельної ділянки. Забезпечення реєстрації договорів оренди покладалося на відповідні державні органи земельних ресурсів: 1) районні відділи земельних ресурсів; 2) управління (відділи) земельних ресурсів у містах обласного і районного підпорядкування; 3) Київське і Севастопольське міське управління земельних ресурсів. Для державної реєстрації договорів оренди юридична або фізична особа (заявник) повинна була подати особисто або надіслати поштою до відповідного державного органу земельних ресурсів: 1) заяву про державну реєстрацію договору оренди; 2) договір оренди (у трьох примірниках); 3) план (схему) земельної ділянки, яка надається в оренду (у трьох примірниках); 4) рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання в оренду земельної ділянки, що перебуває у державній або комунальній власності; 5) результати конкурсу чи аукціону – у разі набуття права на оренду земельної ділянки

на конкурентних засадах; б) копію державного акта на право власності на землю, що перебуває у власності фізичних або юридичних осіб. Крім зазначених документів до заяви мали також додаватися акт перенесення меж земельної ділянки, яка надавалася в оренду, на місцевість – у разі невизначення їх у натурі, а також проект відведення земельної ділянки – у разі надання її в оренду зі зміною цільового призначення.

Порядок державної реєстрації договорів оренди землі (п. 12) також передбачав, що факт державної реєстрації підлягав засвідченню у 10-денний термін гербовою печаткою та підписом голови відповідної ради, Київської, Севастопольської міської державної адміністрації або уповноваженої ними посадової особи. Причому печатка та підпис мали проставлятися на всіх примірниках договору оренди землі. А після засвідчення факту державної реєстрації договір оренди реєструвався у Книзі записів державної реєстрації договорів оренди землі, яка велася державним органом земельних ресурсів окремо в розрізі кожної сільської, селищної, міської ради, а також у розрізі Київської, Севастопольської міської державної адміністрації. Книга прошнуровувалася, засвідчувалася підписами сільського, селищного, міського голови та начальника районного відділу, міського управління (відділу) земельних ресурсів і скріплювалася печатками. Нарешті, датою реєстрації договору оренди у Книзі записів та, відповідно, датою виникнення в орендаря права оренди землі вважалася дата засвідчення факту державної реєстрації.

Суборенда земельних ділянок. Згідно зі статтею 9 Закону України «Про оренду землі» орендована для несільськогосподарського використання земельна ділянка або її частина могла за згодою орендодавця передаватися орендарем у володіння і користування іншій особі (суборенда) у разі переходу до неї права володіння і користування на будівлю або споруду, яка розташована на орендованій земельній ділянці, а також у інших випадках і межах, передбачених законом.

Водночас право суборенди земельних ділянок сільськогосподарського призначення було дуже обмеженим. Орендар мав право передати в суборенду земельну ділянку сільськогосподарського призначення лише у разі і на строк: 1) тимчасової непрацездатності (хвороби); 2) інвалідності; 3) призову на строкову військову службу до Збройних Сил України, інших військових формувань, створених відпо-

відно до законодавства України; 4) навчання з відривом від виробництва; 5) обрання на виборні посади в органи місцевого самоврядування та органи державної влади України, якщо згідно з законами України він не може суміщати свою службову діяльність з іншою посадою, займатися підприємницькою діяльністю, одержувати від цього прибуток. При цьому умови договору суборенди земельної ділянки (її частини) мали визначатися в межах договору оренди земельної ділянки (її частини) й не суперечити йому. Зокрема, термін суборенди не міг перевищувати строку дії договору оренди земельної ділянки. Нарешті, у разі припинення або розірвання договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

Статтю 9 Закону України «Про оренду землі» також було встановлено, що договір суборенди земельної ділянки підлягав державній реєстрації, а за бажанням однієї зі сторін – і нотаріальному посвідченню.

26. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО УГОДИ ЩОДО ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ)» ВІД 18 СІЧНЯ 2001 РОКУ № 2242-III

Після видання Указу Президента України від 21 квітня 1998 року «Про захист прав власників земельних часток (паїв)» певна частина власників земельних часток (паїв) здійснила їх відчуження, що викликало занепокоєння у противників ринкового обігу земель.

У зв'язку з цим Верховна Рада України прийняла 18 січня 2001 року Закон України «Про угоди щодо відчуження земельної частки (паю)», який набрав чинності 10 лютого 2001 року. Закон тимчасово, до врегулювання порядку реалізації прав громадян і юридичних осіб на земельну частку (пай) Земельним кодексом України, який розроблявся (1999–2001 рр.), заборонив їх відчуження шляхом укладення угод щодо купівлі-продажу, дарування земельної частки (паю) та іншими способами, крім передачі земельних часток (паїв) у спадщину та при викупі земельних ділянок (паїв) для державних і громадських потреб. Однак з прийняттям 25 жовтня 2001 року Земельного кодексу України мораторій не тільки був продовжений, а й став більш жорстким, оскільки

поширювався не тільки на відчуження земельних часток (паїв), а й на відчуження інших земель сільськогосподарського призначення. У зв'язку з прийняттям у новій редакції Земельного кодексу України Закон втратив чинність.

27. УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ ВІД 19 СІЧНЯ 1999 РОКУ «ПРО ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ»

Даний Указ виданий Президентом України відповідно до пункту 4 розділу XV «Перехідні положення» Конституції України, яка надавала йому право видавати укази на врегулювання економічних питань, які не були врегульовані законами України. Цим Указом було врегульовано відносини щодо приватизації земель несільськогосподарського призначення державної та комунальної власності для потреб підприємницької діяльності. Зокрема, пунктом 2 Указу було встановлено, що об'єктами купівлі-продажу відповідно до цього Указу були земельні ділянки, на яких знаходилися об'єкти нерухомого майна, в тому числі об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, що приватизовані (відчужені) відповідно до законодавства України.

Водночас дія Указу не поширювалася на: 1) земельні ділянки, надані у користування та передані у власність громадянам України із земель, що перебували у державній або комунальній власності, для ведення особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель, дачного і гаражного будівництва, садівництва, а також громадянам і юридичним особам України для ведення товарного сільськогосподарського виробництва; 2) земельні ділянки, що перебували у державній або комунальній власності й не могли надаватися в колективну та приватну власність відповідно до статті 4 Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року.

Указ «Про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» регламентував, що продавцями земельних ділянок

несільськогосподарського призначення виступали: 1) щодо земель комунальної власності – сільські, селищні, міські ради або уповноважені ними органи; 2) щодо земель державної власності – районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим. Рішення про продаж земельних ділянок зазначені органи виконавчої влади приймають за попереднім погодженням цих питань на сесіях відповідних рад.

А покупцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення за цим Указом могли бути: 1) громадяни України – суб'єкти підприємницької діяльності; 2) юридичні особи України. Однак зазначені особи мали право придбати земельні ділянки несільськогосподарського призначення лише у випадках, коли їм належали на праві власності об'єкти нерухомого майна, що розташовані на таких земельних ділянках. Крім того, важливою умовою продажу таких земельних ділянок вищезазначеним особам, було щорічне визначення їх переліку, який затверджується радами або уповноваженими ними органами, місцевими державними адміністраціями, Радою міністрів Автономної Республіки Крим.

Згідно з Указом вартість земельної ділянки несільськогосподарського призначення визначалася Державним комітетом України по земельних ресурсах або його органами на місцях на підставі експертної грошової оцінки.

Указ також визначав, що договір купівлі-продажу земельної ділянки несільськогосподарського призначення підлягав нотаріальному посвідченню і був підставою для оформлення державного акта на право власності на цю земельну ділянку. Форма такого державного акта була затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 24 березня 1999 року № 440 «Про Порядок подання заяви (клопотання) про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення та форму державного акта на право власності на землю». Державний акт на право власності на землю реєструвався місцевими державними органами земельних ресурсів. Слід відмітити, що право власності на придбану земельну ділянку виникало після одержання державного акта на право власності на землю, який видавався покупцеві за умови сплати ним вартості придбаної земельної ділянки.

Для забезпечення виконання Указу Президента України «Про

продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення» Кабінет Міністрів України 24 березня 1999 року прийняв постанову № 440 «Про Порядок подання заяви (клопотання) про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення та форму державного акта на право власності на землю» та постанову від 1 червня 1999 року № 934 «Про затвердження Порядку та розмірів плати, що справляється за видачу державного акта на право власності на землю».

28. УКАЗ ПРЕЗИДЕНТА УКРАЇНИ ВІД 3 ГРУДНЯ 1999 РОКУ «ПРО НЕВІДКЛАДНІ ЗАХОДИ ЩОДО ПРИСКОРЕННЯ РЕФОРМУВАННЯ АГРАРНОГО СЕКТОРУ ЕКОНОМІКИ»

Даний Указ Президента України був виданий відповідно до частини 4 статті 13 та керуючись статтею 102 Конституції України і не був спрямований на безпосереднє регулювання земельних відносин. Однак опосередковано цей Указ справив значний вплив на реформування земельних відносин у сільській місцевості. Так, згідно з пунктом 1 Указу Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні та Севастопольська міська державні адміністрації були зобов'язані здійснити організаційні заходи щодо:

1. реформування протягом грудня 1999 – квітня 2000 року колективних сільськогосподарських підприємств на засадах приватної власності на землю та майно шляхом: а) забезпечення всім членам колективних сільськогосподарських підприємств права вільного виходу з цих підприємств із земельними частками (паями) і майновими паями та створення на їх основі приватних (приватно-орендних) підприємств, селянських (фермерських) господарств, господарських товариств, сільськогосподарських кооперативів, інших суб'єктів господарювання, заснованих на приватній власності (далі – приватні формування). Причому це право розглядалося таким, що було гарантоване частиною 2 статті 14 Конституції України, і не могло бути обмежено рішеннями загальних зборів членів колективних сільськогосподарських підприємств

- або будь-якими іншими рішеннями; б) сприяння керівникам і спеціалістам колективних сільськогосподарських підприємств, що реформуються, у реорганізації зазначених підприємств і створенні на їх базі приватних формувань; в) запровадження обов'язкового укладання підприємствами, установами, організаціями, які використовують землю для сільськогосподарських потреб, договорів оренди земельної частки (паю), майнового паю з власниками цих часток, паїв з виплатою орендної плати у натуральній або грошовій формах; г) забезпечення встановлення сторонами договору оренди земельної частки (паю) розміру плати за її оренду на рівні не менше одного відсотка визначеної відповідно до законодавства вартості орендованої земельної частки (паю); д) збереження, по можливості, цілісності господарського використання приватними формуваннями землі та майна колишніх колективних сільськогосподарських підприємств на основі оренди земельних часток (паїв) і майнових паїв у групі власників цих часток, паїв; е) запровадження спрощеного порядку реєстрації договорів оренди земельної частки (паю) та майнового паю органами місцевого самоврядування; є) виділення єдиним масивом земельних ділянок групі власників земельних часток (паїв), яка звернулася із заявами про відведення земельних ділянок у натурі, з метою спільного використання або надання в оренду цих ділянок; ж) забезпечення суворого додержання встановленого порядку відведення в натурі земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) у разі їх виходу з колективних сільськогосподарських підприємств; з) зменшення вартості виготовлення документів, необхідних для одержання державного акта на право приватної власності на землю, для осіб, що виявили бажання одержати такий акт за плату, до п'яти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян; и) передачі окремих будівель, споруд, техніки, робочої і продуктивної худоби, птиці, знарядь праці тощо членам колективних сільськогосподарських підприємств – власникам земельних часток (паїв), які подали в установленому порядку заяву про відведення земельної ділянки в натурі, у рахунок погашення належних їм майнових паїв;
2. підтримки розвитку особистих підсобних господарств громадян та селянських (фермерських) господарств шляхом: а) надання громадянам, яким у встановленому порядку із земель колективного сільськогосподарського підприємства відведено земельні ділянки

в натурі на основі земельної частки (паю), можливості розширювати особисті підсобні господарства без створення юридичної особи за рахунок цих ділянок, а також одержаних при виході з зазначених підприємств майнових паїв; б) реалізації громадянами та селянськими (фермерськими) господарствами права вільного викупу земельних ділянок, що надані їм у користування (понад норму, яка приватизується безкоштовно), за ціною не нижче визначеної в установленому порядку грошової оцінки землі; в) створення поблизу населених пунктів із земель запасу та резервного фонду громадських пасовищ для випасання худоби; г) створення селянами та суб'єктами господарювання обслуговуючих кооперативів як неприбуткових організацій; д) забезпечення протягом 2000–2002 років видачі в установленому порядку державних актів на право приватної власності на землю усім бажаним власникам сертифікатів на право на земельну частку (пай).

У результаті виконання Указу Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки» великі землеволодіння колективних сільськогосподарських підприємств були протягом 2000–2002 років перерозподілені між сільськогосподарськими юридичними особами ринкового типу (приватними підприємствами, товариствами з обмеженою відповідальністю, сільськогосподарськими кооперативами, фермерськими господарствами тощо) шляхом виділення селянам – членам колективних господарств належних їм земельних часток (паїв) у натурі.

29. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО МЕЛІОРАЦІЮ ЗЕМЕЛЬ» ВІД 14 СІЧНЯ 2000 РОКУ № 1389-XIV

Закон «Про меліорацію земель» складається з 33 статей, об'єднаних у 11 розділів, і присвячений регулюванню відносин щодо водної меліорації земель – зрошення та осушення. З точки зору регулювання земельних відносин важливе значення має розділ III (Право власності на інженерну інфраструктуру меліоративних систем та її окремі об'єкти). Згідно зі статтями 9–12 Закону право власності на інженерну інфраструктуру

туру меліоративних систем та її окремі об'єкти (меліоративну мережу з гідротехнічними спорудами і насосними станціями, захисні дамби, спостережну мережу, дороги і споруди на них) може належати державі, територіальним громадам сіл, селищ і міст, юридичним особам та громадянам з урахуванням обмежень, передбачених законами України. Водночас право власності на інженерну інфраструктуру загальнодержавних меліоративних систем та її окремі об'єкти належить виключно державі. Управління інженерною інфраструктурою меліоративних систем та її окремими об'єктами, що перебували в державній власності, здійснювали Кабінет Міністрів України і визначений ним спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань водного господарства та меліорації земель через підприємства, установи та організації, що належать до сфери управління уповноваженого органу. Натомість об'єкти інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем могли перебувати як у державній, так і в комунальній власності.

Нарешті, об'єкти інженерної інфраструктури внутрішньогосподарських меліоративних систем могли перебувати у спільній власності територіальних громад сіл, селищ і міст або у власності юридичних осіб та громадян відповідно до ЗК України в редакції від 13 березня 1992 року. З наведених норм Закону «Про меліорацію земель» випливає висновок про те, що у приватній власності могли перебувати лише земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти інженерної інфраструктури внутрішньогосподарських меліоративних систем, які набуті у приватну власність сільськогосподарськими підприємствами або громадянами України.

30. НАКАЗ ДЕРЖАВНОГО КОМІТЕТУ УКРАЇНИ ПО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСАХ ВІД 17 СІЧНЯ 2000 РОКУ № 5 «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ФОРМИ ТИПОВОГО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ЧАСТКИ (ПАЮ)»

Набрав чинності 23 лютого 2000 року. Прийнятий на виконання Указу Президента України від 3 грудня 1999 року № 1529/99 «Про

невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки» та згідно з дорученням Кабінету Міністрів від 8 грудня 1999 року № 26601/1.

Метою наказу було визначення змісту, порядку укладення та виконання договорів оренди земельних часток (паїв). Даним наказом затверджено Типову форму договору оренди земельної частки (паю). Типова форма передбачає, що договір оренди земельної частки (паю) має містити реквізити сторін, визначати предмет договору, умови договору, розмір орендної плати, термін дії договору, права, обов'язки його сторін, а також прикінцеві положення. Слід відмітити, що земельна частка (пай) є умовною земельною ділянкою, оскільки її межі та точне місце розташування не визначені не тільки на місцевості, а й у земле-впорядній документації. Єдиним ідентифікуючим фізичним показником місця знаходження земельної частки (паю) було землеволодіння певного колективного сільськогосподарського підприємства, в межах якого знаходилася земельна частка (пай). Право на земельну частку (пай) посвідчувалося сертифікатом на право на земельну частку (пай), в якому зазначалися площа паю в умовних кадастрових гектарах та його грошова оцінка. А це означає, що земельна частка (пай) не є індивідуально визначеною річчю і тому в принципі не могла бути об'єктом оренди так само, як не можуть бути об'єктом оренди тонна зерна, кілограм піску, 100 гривень чи інше майно, для якого характерні лише родові ознаки. Саме тому теорія правового регулювання суспільних відносин визнає об'єктами оренди лише речі з індивідуально визначеними ознаками.

Однак в Україні в 1995–2000 роках було проведено масове паювання земель колективної власності колишніх колективних сільськогосподарських підприємств з виділенням кожному члену таких господарств земельної частки (паю). Уряд хотів, щоб селяни відчували матеріальну вигоду від паювання земель. Тому Указом Президента України від 3 грудня 1999 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки» органам влади та керівникам реформованих сільськогосподарських підприємств було «рекомендовано» забезпечити укладання договорів оренди земельних часток (паїв) між їх власниками та реформованими підприємствами. Саме для забезпечення укладення таких договорів був виданий зазначений наказ.

2 жовтня 2003 року була прийнята нова редакція Закону України «Про оренду землі», яка передбачала передачу в оренду лише земельних ділянок. Проте на момент прийняття Закону переважна більшість селян-власників земельних часток (паїв) не виділила їх у натурі (на місцевості) та не отримала замість сертифікатів на право на земельну частку (пай) державні акти на право власності на земельну ділянку. Тому до цього Закону був включений розділ 9 «Перехідні положення», яким передбачено, що громадяни – власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укласти договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням вимог даного Закону. А після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди землі переукладається відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін.

31. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ОСОБЛИВОСТІ ПРИВАТИЗАЦІЇ ОБ'ЄКТІВ НЕЗАВЕРШЕНОГО БУДІВНИЦТВА» ВІД 14 ВЕРЕСНЯ 2000 РОКУ № 1953-III

На момент прийняття складався з 29 статей та прикінцевих положень. Станом на 1 листопада 2017 року статті 8–10, 21–29 виключені. Набрав чинності 18 жовтня 2000 року.

Метою Закону є створення правових підстав для приватизації об'єктів незавершеного будівництва як об'єктів, які не були введені в експлуатацію та не набули правових ознак нерухомого майна. Закон визначає особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва, що перебувають у державній власності, включаючи законсервовані об'єкти, а також за ініціативою органів, уповноважених управляти відповідним державним майном, об'єктів незавершеного будівництва, що утримуються на балансах підприємств, які не підлягають приватизації.

Відповідно до Закону відчуження об'єктів незавершеного будівництва, які перебувають у комунальній власності, також регулюється положеннями цього Закону і здійснюється органами місцевого самоврядування. Водночас Закон передбачає, що державні органи приватизації здійснюють відчуження об'єктів незавершеного будівництва, які перебувають у комунальній власності, якщо органами місцевого самоврядування були делеговані державним органам приватизації відповідні повноваження.

Однак ключовою особливістю даного закону є те, що оскільки об'єкти незавершеного будівництва є такими, що не введені в експлуатацію та не набули правових ознак нерухомого майна, то їх приватизація оформлюється як передача у власність земельної ділянки, на якій розташований об'єкт незавершеного будівництва, на відкритих земельних аукціонах. Проте земельні ділянки, що не підлягають продажу відповідно до Земельного кодексу України, за результатами земельного аукціону надаються в довгострокову оренду з переважним правом орендаря на придбання їх у власність у разі зняття заборони на приватизацію зазначених земельних ділянок. Водночас об'єкт незавершеного будівництва, який пропонувався до продажу разом із земельною ділянкою державної власності та не був проданий у зв'язку з неподанням заяв про участь у придбанні такого об'єкта, може бути за рішенням державного органу приватизації запропонованим до продажу без земельної ділянки (ст. 3 Закону).

32. ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ ВІД 25 ЖОВТНЯ 2001 РОКУ

Набрав чинності 1 січня 2002 року. Складається з 212 статей, прикінцевих та перехідних положень, які об'єднані у 37 глав та 10 розділів. Кодифікований законодавчий акт, який визначає систему земельного законодавства України, його принципові положення, основні інститути, поділ земель України на окремі категорії з особливим правовим режимом, підстави набуття і припинення, зміст і порядок здійснення права власності та інших прав на земельні ділянки.

Метою цього Кодексу є встановлення правових основ регулювання земельних відносин відповідно до положень Конституції України та стану розвитку земельних відносин за результатами земельної реформи.

Згідно зі статтею 3 Кодексу земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. Водночас слід зазначити, що в системі законодавства України Земельний кодекс України має статус закону, який не має більшої юридичної сили від інших законів. Тому зазначене положення статті 3 Кодексу не можна тлумачити як надання йому вищої юридичної сили порівняно з іншими законодавчими актами у галузі регулювання земельних відносин. Отже, якщо такі акти були прийняті раніше, ніж цей Кодекс, то відповідно до пункту 3 прикінцевих положень Земельного кодексу України закони та інші нормативно-правові акти, прийняті до набрання чинності цим Кодексом, діють у частині, що не суперечить цьому Кодексу.

Однак, якщо такі законодавчі акти прийняті після набрання чинності Земельним кодексом України, то, по-перше, за загальним правилом, такі законодавчі матимуть пріоритет у застосуванні та, по-друге, одночасно з прийняттям таких законодавчих актів мають вноситися зміни і доповнення у відповідні положення Земельного кодексу України.

Загалом Земельний кодекс України відіграє цементуюче, стабілізуюче значення у структурі земельного законодавства України, оскільки визначає його принципові положення і зміст основних інститутів, надаючи тим самим земельному законодавству України певної логіки, стабільності та системності. Зокрема, системність земельного законодавства України доволі чітко проглядається у структурі самого Земельного кодексу України (див. далі).

33. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ОЦІНКУ ЗЕМЕЛЬ» ВІД 11 ГРУДНЯ 2003 РОКУ № 1378-IV

Набрав чинності 13 січня 2004 року. Складається з 6 розділів, які містять 28 статей та прикінцеві положення.

Метою Закону є врегулювання суспільних відносин щодо оцінки земель відповідно до підпункту в) пункту 4 розділу IX «Прикінцеві положення» Земельного кодексу України, яким була передбачена розробка такого закону у шестимісячний строк після опублікування Кодексу.

Закон визначає правові засади проведення оцінки земель, професійної оціночної діяльності у сфері оцінки земель в Україні та спрямований на регулювання відносин, пов'язаних з процесом оцінки земель, що є важливою передумовою захисту законних інтересів держави та інших суб'єктів правовідносин у питаннях оцінки земель, інформаційного забезпечення оподаткування та ринку земель.

Закон регламентує проведення грошової оцінки земель двох видів: нормативної та експертної. Нормативну грошову оцінку земельних ділянок застосовують для визначення розміру земельного податку, державного мита при міні, спадкуванні та даруванні земельних ділянок, орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вартості земельних ділянок площею понад 50 гектарів для розміщення відкритих спортивних і фізкультурно-оздоровчих споруд, а також при розробці показників та механізмів економічного стимулювання раціонального використання та охорони земель. Нормативну грошову оцінку земельних ділянок проводять юридичні особи, які є розробниками документації із землеустрою. Експертна грошова оцінка земельних ділянок та прав на них проводиться з метою визначення вартості об'єкта оцінки при укладенні та здійсненні цивільних правочинів щодо земельних ділянок та прав на них. Експертну грошову оцінку земельних ділянок здійснюють суб'єкти оціночної діяльності у сфері оцінки земель відповідно до вимог цього Закону, Закону України «Про оцінку майна, майнових прав і професійну оціночну діяльність в Україні», а також інших нормативно-правових актів.

34. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ПОРЯДОК ВИДІЛЕННЯ В НАТУРІ (НА МІСЦЕВОСТІ) ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ВЛАСНИКАМ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)» ВІД 5 ЧЕРВНЯ 2003 РОКУ № 899-IV

Набрав чинності 8 липня 2003 року. Складається з 14 статей та прикінцевих положень.

Метою Закону було законодавче врегулювання відносин щодо виділення в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв), яке до того регулювалося лише підзаконними актами – указами Президента України від 10 листопада 1994 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сільському господарстві», від 8 серпня 1995 року «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам, організаціям та установам» та від 3 грудня 1999 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки». Закон визначає організаційні та правові засади виділення власникам земельних часток (паїв) земельних ділянок у натурі (на місцевості) із земель, що були надані колективним сільськогосподарським підприємствам, сільськогосподарським кооперативам, сільськогосподарським акціонерним товариствам у колективну власність, а також порядок обміну цими земельними ділянками (паями) до виділення їх у натурі (на місцевості), так і після такого виділення.

Закон визначає також коло громадян України, які мають право на земельну частку (пай), документи, що посвідчують таке право, повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв), вимоги до розробки і затвердження проекту землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв), порядок розподілу земельних часток (паїв) між членами колективних господарств, а також визначений порядок використання нерозподілених (невитребуваних) земельних часток (паїв).

Слід відмітити, що норми цього Закону застосовуються до відносин щодо виділення в натурі (на місцевості) земельних часток паїв із земель, які були передані у колективну власність колективним сільськогосподарським підприємствам. Однак вони не поширюються на випадки виділення земельних часток (паїв) із земель державної та комунальної власності (ст. 25 Земельного кодексу України).

Нарешті Закон застосовуватиметься до повного виділення в натурі (на місцевості) земельних часток (паїв), наданих колишнім членам колективних господарств у період паювання сільськогосподарських земель колективної власності.

35. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ЗЕМЛЕУСТРІЙ» ВІД 22 ТРАВНЯ 2003 РОКУ № 858-IV

Набрав чинності 4 липня 2003 року. Складається з 9 розділів, які включають 70 статей та прикінцеві положення.

Метою Закону є визначення підстав та порядку проведення землеустрою, у тому числі розробки та виконання проектів землеустрою як засобу впорядкування земельних відносин відповідно до підпункту в) пункту 4 розділу IX «Прикінцеві положення» Земельного кодексу України, яким передбачена розробка проекту Закону України «Про землеустрій» у шестимісячний строк після опублікування цього Кодексу. Закон визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою, регулює відносини між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами щодо межування територій та інших земель, земельних ділянок та зон з особливими умовами користування, визначає види землевпорядних робіт, а також права, обов'язки та відповідальність учасників відносин у сфері землеустрою.

36. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ІПОТЕКУ» ВІД 5 ЧЕРВНЯ 2003 РОКУ № 898-IV

Набрав чинності 1 січня 2004 року. Складається з 6 розділів, які включають 51 статтю та прикінцеві положення.

Метою Закону є системне законодавче врегулювання відносин щодо застави земельних ділянок та іншого нерухомого майна (іпотека) з урахуванням положень Цивільного та Земельного кодексів України, що має забезпечити встановлення прозорих правил оформлення і виконання іпотечних договорів, надійний захист прав кредиторів та боржників у процесі іпотечного кредитування, а також спрощення процедури звернення стягнення на предмет іпотеки. У статті 15 Закону визначаються особливості іпотеки земельних ділянок. У ній встановлено, що іпотека земельних ділянок здійснюється відповідно до цього Закону. Водночас заборони та обмеження щодо відчуження і цільового використання

земельних ділянок, встановлені Земельним кодексом України, є чинними при їх іпотеці. А реалізація переданих в іпотеку земельних ділянок сільськогосподарського призначення при зверненні стягнення на предмет іпотеки здійснюється на прилюдних торгах (земельних аукціонах). При цьому покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення можуть бути особи, яким Земельним кодексом України надане право набуття таких ділянок у власність.

Нарешті, у статті 15 Закону встановлено, що його дія не поширюється на земельні ділянки, які перебувають у державній чи комунальній власності і не підлягають приватизації. Закон визначає також особливості іпотеки об'єктів незавершеного будівництва. Вони полягають у тому, що передається фактично земельна ділянка, на якій такий об'єкт розташований або права на неї. Адже юридично об'єкт незавершеного будівництва вважається таким, що не існує, позаяк він не введений в експлуатацію, а право власності на нього не зареєстроване в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

37. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ОХОРОНУ ЗЕМЕЛЬ» ВІД 19 ЧЕРВНЯ 2003 РОКУ № 962-IV

Набрав чинності 29 липня 2003 року. Складається з 9 розділів, які включають 56 статей та прикінцеві положення.

Метою Закону є встановлення правових засад охорони земель для забезпечення їх раціонального використання, відтворення та підвищення родючості ґрунтів, інших корисних властивостей землі, збереження екологічних функцій ґрунтового покриву та охорони довкілля. Однак переважна більшість статей цього Закону відтворюють положення Земельного кодексу України з незначним уточненням їх змісту, є декларативними або ж не підкріплені відповідними підзаконними правовими актами, а тому не мають значного регулятивного впливу на розвиток земельних відносин.

38. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ОСОБИСТЕ СЕЛЯНСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО» ВІД 15 ТРАВНЯ 2003 РОКУ № 742-IV

Набрав чинності 11 червня 2003 року. Складається з 13 статей та прикінцевих положень.

Метою Закону є встановлення правових і пов'язаних з ними організаційних, економічних та соціальних засад ведення особистого селянського господарства як особливої форми непідприємницького аграрного господарювання громадян без створення юридичної особи або реєстрації як приватного підприємця. У Законі відтворюються та деталізуються положення статей 33 і 121 Земельного кодексу України щодо правового режиму земель громадян, наданих для ведення особистого селянського господарства. Зокрема, у статті 5 Закону встановлено, що для ведення особистого селянського господарства використовуються земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектара, передані фізичним особам у власність або оренду. Проте цей розмір земельної ділянки особистого селянського господарства може бути збільшений у разі отримання його власником (членом) у натурі (на місцевості) земельної частки (паю) та її спадкування членами особистого селянського господарства. Крім того, Закон надає право громадянам України, які у період дії Земельного кодексу України в редакції від 13 березня 1992 року (15 травня 1992 року – 31 грудня 2001 року) реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2,0 гектара, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених статтею 121 Земельного кодексу України для ведення особистого селянського господарства, тобто до 2 гектарів.

Земельні ділянки особистого селянського господарства можуть перебувати у власності однієї особи, спільній сумісній власності подружжя та спільній частковій власності членів особистого селянського господарства.

Законом також встановлено, що земельні ділянки особистого селянського господарства можуть використовуватися для ведення особистого селянського господарства, товарного сільськогосподарського

виробництва, фермерського господарства. Це означає, що громадяни України – власники таких земель можуть не тільки використовувати їх для ведення особистого селянського господарства, а й передавати свої ділянки в оренду фермерським господарствам та іншим сільськогосподарським юридичним особам без зміни їх цільового призначення.

Нарешті Закон передбачає, що в разі виходу з особистого селянського господарства кожен його член має право на виділення належної йому земельної ділянки в натурі (на місцевості). Це положення стосується земельних ділянок, які перебувають у спільній власності подружжя або інших членів особистого селянського господарства. Воно реалізується шляхом виділення в натурі (на місцевості) співвласнику належної йому частки у праві власності на земельну ділянку.

39. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ФЕРМЕРСЬКЕ ГОСПОДАРСТВО» ВІД 19 ЧЕРВНЯ 2003 РОКУ № 973-IV

Набрав чинності 29 липня 2003 року. Складається з 12 розділів, які включають 37 статей та прикінцеві положення.

Закон визначає правові й пов'язані з ними економічні та соціальні засади створення і діяльності фермерських господарств, умови та порядки набуття членства у фермерському господарстві, визначає особливості створення та діяльності сімейних фермерських господарств, вимоги щодо раціонального використання і охорони земель фермерських господарств, правового та соціального захисту фермерів України.

Слід відмітити, що фермерське господарство є єдиним видом юридичних осіб, для створення яких громадянин України повинен спочатку отримати у власність чи користування земельну ділянку з цільовим призначенням для ведення фермерського господарства (ст. 8 Закону).

У розділі IV «Землі фермерських господарств» Закону (статті 12–18) містяться положення про землі фермерських господарств, які відтворюють аналогічні положення Земельного кодексу України (статті 31–32, 121 та ін.) та певною мірою деталізують їх. Так, стаття 12 Закону визна-

чає склад земель фермерського господарства, до яких відносить: 1) земельну ділянку, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі; 2) земельні ділянки, що належать громадянам – членам фермерського господарства на праві приватної власності; 3) земельні ділянки, що використовуються фермерським господарством на умовах оренди. При цьому Закон передбачає, що права володіння та користування земельними ділянками, які знаходяться у власності членів фермерського господарства, фермерське господарство здійснює в силу закону – без укладення договору оренди чи іншого правочину.

Стаття 13 Закону гласить, що члени фермерського господарства мають право на одержання безоплатно у власність із земель державної і комунальної власності земельних ділянок у розмірі земельної частки (паю). Крім того, членам фермерських господарств передаються безоплатно у приватну власність із раніше наданих їм у користування земельні ділянки у розмірі земельної частки (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. При цьому земельні ділянки, на яких розташовані житлові будинки, господарські будівлі та споруди фермерського господарства, передаються безоплатно у приватну власність у рахунок земельної частки (паю). Проте такого права не мають ті члени фермерського господарства, які раніше набули право на земельну частку (пай).

Нарешті, стаття 13 Закону надає громадянам України, які до 1 січня 2002 року отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства, переважне право на придбання (вкуп) земельних ділянок розміром до 100 гектарів сільськогосподарських угідь, у тому числі до 50 гектарів ріллі, у власність з розстрочкою платежу до 20 років.

Стаття 5 Закону надає громадянам, які створили фермерське господарство, право облаштувати житло в тій частині наданої для ведення фермерського господарства земельної ділянки, з якої забезпечується зручний доступ до всіх виробничих об'єктів господарства. Однак у ряді випадків фермерське господарство може використовувати земельні ділянки, які розташовані далеко за межами населеного пункту – місця проживання його голови (членів). Тому якщо житло членів фермерського господарства знаходиться за межами населених пунктів, то вони

мають право на створення відокремленої фермерської садиби, якій надається поштова адреса, а громадянину-фермеру – право реєстрації місця постійного проживання.

Відокремленою фермерською садибою є та частина наданої громадянину за межами населеного пункту для ведення фермерського господарства земельної ділянки, на якій громадянин, що веде фермерське господарство, розміщують житловий будинок, господарсько-побутові будівлі, наземні і підземні комунікації, багаторічні насадження (сад чи виноградник). Для облаштування відокремленої садиби фермерському господарству може бути надана за рахунок бюджету допомога на будівництво під'їзних шляхів до фермерського господарства, електро- і радіотелефонних мереж, газо- і водопостачальних систем.

40. ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ВІД 10 ГРУДНЯ 2003 РОКУ № 1908 «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ МІНІМАЛЬНИХ РОЗМІРІВ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ЯКІ УТВОРЮЮТЬСЯ В РЕЗУЛЬТАТІ ПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ФЕРМЕРСЬКОГО ГОСПОДАРСТВА, ЩО УСПАДКОВУЄТЬСЯ»

Прийнята на виконання статті 23 Закону України «Про фермерське господарство». Набрала чинності 10 грудня 2003 року.

Метою Постанови є затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які можуть утворюватися в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується двома чи більше спадкоємцями глави (члена) фермерського господарства. Зазначені мінімальні розміри визначені з урахуванням землезабезпеченості різних регіонів (областей) України і становлять: Автономна Республіка Крим – 5 га, Вінницька область – 3 га, Волинська область – 3 га, Дніпропетровська область – 6 га, Донецька область – 6 га, Житомирська область – 4

га, Закарпатська область – 2 га, Запорізька область – 7 га, Івано-Франківська область – 2 га, Київська область – 3 га, Кіровоградська область – 5 га, Луганська область – 9 га, Львівська область – 2 га, Миколаївська область – 7 га, Одеська область – 5 га, Полтавська область – 4 га, Рівненська область – 3 га, Сумська область – 4 га, Тернопільська область – 2 га, Харківська область – 6 га, Херсонська область – 7 га, Хмельницька область – 3 га, Черкаська область – 3 га, Чернівецька область – 2 га, Чернігівська область – 4 га та м. Севастополь – 2 га.

З моменту набрання постановою чинності мінімальні розміри земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується, не змінювались.

41. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНИЙ КОНТРОЛЬ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ ТА ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ» ВІД 19 ЧЕРВНЯ 2003 РОКУ № 963-IV

Набрав чинності 23 липня 2003 року. Складається з 14 статей. Розроблений на забезпечення виконання статті 188 Земельного кодексу України «Державний контроль за використанням та охороною земель» та відповідних статей Закону України «Про охорону земель».

Метою Закону є визначення змісту і порядку здійснення державного контролю за використанням та охороною всіх земель України. Згідно зі статтею 6 Закону здійснення такого контролю покладається на три центральні органи влади, зокрема, на:

1. центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі, яким була Державна інспекція сільського господарства. Однак у зв'язку з її ліквідацією Кабінет Міністрів України розпорядженням від 30 листопада 2016 року № 910-р «Питання Державної служби з питань геодезії, картографії та кадастру» поклав виконання функцій і повноважень Державної інспекції сільського господарства із здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного

законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів на Державну службу з питань геодезії, картографії та кадастру України;

2. центральний орган виконавчої влади, який забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів, яким є Державна екологічна інспекція України;
3. центральний орган виконавчої влади з питань аграрної політики – Міністерство аграрної політики та продовольства України, який здійснює моніторинг земель сільськогосподарського призначення. Повноваження зазначених органів влади визначені у статтях 6–8 Закону. Крім того, у статті 10 Закону закріплені повноваження державних інспекторів у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства України про охорону земель.

42. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ОБОРОНИ» ВІД 27 ЛИСТОПАДА 2003 РОКУ № 1345-IV

Набрав чинності 26 грудня 2003 року. Складається з 7 статей, включаючи й прикінцеві положення.

Метою Закону є доповнення та деталізація положень статті 77 «Землі оборони» Земельного кодексу України. Закон визначає, що військовим частинам для виконання покладених на них функцій і завдань земельні ділянки надаються у постійне користування. Розміри земельних ділянок, необхідних для розміщення військових частин і проведення ними постійної діяльності, визначаються згідно із потребами на підставі затвердженої в установленому порядку проектно-технічної документації. Військові частини зобов'язані використовувати надані їм земельні ділянки відповідно до вимог земельного і природоохоронного законодавства та з дотриманням вимог щодо забезпечення безпеки населення у процесі проведення ними постійної діяльності. При проходженні на землях оборони ліній електропередачі і зв'язку та

інших комунікацій умови їх використання визначаються договором між військовою частиною і відповідним підприємством, установою та організацією. Власники або користувачі земельних ділянок, які межують із земельними ділянками, наданими військовим частинам, можуть вимагати встановлення земельних сервітутів відповідно до закону. Крім того, Закон дозволяє надання військовим частинам Державної прикордонної служби України земель у межах прикордонної смуги та інших земель, необхідних для облаштування та утримання інженерно-технічних споруд і огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій та інших об'єктів у постійне користування.

Нарешті, Закон передбачає й можливість «невійськового» використання земель оборони. Так, військові частини за погодженням з органами місцевого самоврядування або місцевими органами виконавчої влади і в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України, можуть дозволяти фізичним і юридичним особам вирощувати сільськогосподарські культури, випасати худобу та заготовляти сіно на землях, наданих їм у постійне користування. Крім того, землі оборони можуть використовуватися для будівництва об'єктів соціально-культурного призначення, житла для військовослужбовців та членів їхніх сімей, а також соціального та доступного житла без зміни їх цільового призначення.

43. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ОРЕНДУ ЗЕМЛІ» ВІД 6 ЖОВТНЯ 1998 РОКУ № 161-XIV В РЕДАКЦІЇ ВІД 2 ЖОВТНЯ 2003 РОКУ

Дана редакція Закону набрала чинності 5 листопада 2003 року. Закон складається з 37 статей, прикінцевих положень та перехідних положень, об'єднаних у 9 розділів.

Метою Закону є доповнення та деталізація положень Земельного кодексу України (статті 93, 124 та ін.) у частині регулювання відносин оренди земельних ділянок. Закон системно визначає поняття оренди землі, суб'єктів земельно-орендних правовідносин – орендодавців та орендарів землі, підстави та умови передачі земельних ділянок державної, комунальної та приватної власності в оренду, форму та зміст

договору оренди землі, права і обов'язки орендодавців та орендарів земельних ділянок, а також підстави припинення та порядок продовження договорів оренди землі.

За правилами застосування нормативно-правових актів Закон є спеціальним законодавчим актом щодо Цивільного і Земельного кодексів України, які, відповідно, є загальними. Тому норми цих кодексів застосовуються до регулювання відносин оренди землі лише у разі, коли такі відносини не врегульовані Законом «Про оренду землі».

44. НАКАЗ ДЕРЖАВНОГО КОМІТЕТУ УКРАЇНИ ПО ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСАХ ВІД 2 ЛИПНЯ 2003 РОКУ № 174 «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ТИМЧАСОВОГО ПОРЯДКУ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО РЕЄСТРУ ЗЕМЕЛЬ»

Набрав чинності 25 липня 2003 року, втратив чинність 20 серпня 2012 року.

Метою наказу була деталізація положень статті 202 Земельного кодексу України, яка проголошувала (в редакції, чинній на момент прийняття наказу), що державна реєстрація земельних ділянок здійснювалася у складі державного реєстру земель. У зв'язку з цим наказом були врегульовані тимчасово, «до прийняття Закону України «Про Державний земельний кадастр», відносини щодо державної реєстрації земель як складової ведення Державного земельного кадастру. Для цього наказом були затверджені Тимчасовий порядок ведення державного реєстру земель, а також форма книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі у складі: розділ I – Записи державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку фізичних осіб; розділ II – Записи державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку юридичних осіб; розділ III – Записи державної реєстрації державних актів на право постійного користування земельною ділянкою; розділ IV – Записи державної реєстрації договорів оренди землі.

Слід відмітити, що наказом були запроваджені важливі нововведення у регулювання земельних відносин. По-перше, цим наказом сільські, селищні, міські та районні ради були позбавлені права реєстрації державних актів на право власності і право постійного користування землею та договорів оренди землі. Ця функція була покладена Держкомземом України на підпорядковане йому державне підприємство «Центр Державного земельного кадастру при Держкомземі України». По-друге, наказом була запроваджена така система державної реєстрації земель, яка поєднувала як елементи кадастрового обліку земельних ділянок, так і елементи державної реєстрації права власності на них, а згодом і державної реєстрації та інших прав на земельні ділянки. По-третє, наказом уперше введена, поруч з паперовою, електронна форма підготовки землевпорядної документації на земельні ділянки як обов'язкової умови їх державної реєстрації. Розробники землевпорядної документації подавали її у традиційній паперовій формі та у електронній формі у вигляді файлу In4. По-четверте, наказом уперше була введена кадастрова нумерація земельних ділянок.

Затверджений наказом Тимчасовий порядок ведення державного реєстру земель складався з 15 пунктів, які визначали поняття Автоматизованої системи Державного земельного кадастру, процедуру його наповнення шляхом внесення відомостей до бази даних Автоматизованої системи Державного земельного кадастру (АС ДЗК) та встановлювали порядок ведення книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі, а також Поземельної книги як документа, який був складовою частиною державного реєстру земель, містив відомості про земельну ділянку, в тому числі кадастровий план, відомості про державний акт на право власності на землю, державний акт на право постійного користування землею, договір оренди землі та власника, користувача, орендаря (суборендаря) земельної ділянки і формувався за допомогою АС ДЗК та поняття реєстраційної картки земельної ділянки як документа, що був складовою частиною Поземельної книги і містив відомості, що вносяться до бази даних АС ДЗК.

Зазначені повноваження адміністратора державного реєстру земель були покладені на Центр Державного земельного кадастру при Держкомземі України, який забезпечував створення та функціонування державного реєстру земель, відповідав за достовірність і збереження

даних, захист від несанкціонованого доступу та руйнування бази даних АС ДЗК, мав повний прямий доступ до бази даних АС ДЗК, функцію державної реєстрації земельних ділянок було покладено на структурні підрозділи Центру Державного земельного кадастру, які проводили приймання, перевірку та систематизацію реєстраційних карток земельних ділянок, здійснювали видачу та реєстрацію державних актів на право власності на земельну ділянку та на право постійного користування земельною ділянкою, договорів оренди (суборенди) землі, вели книгу реєстрації, формували Поземельну книгу.

Згідно з пунктом 4.2 даного Порядку державна реєстрація державного акта на право власності на земельну ділянку, державного акта на право постійного користування земельною ділянкою, договору оренди землі здійснювалася шляхом внесення записів реєстрації до книги записів реєстрації державних актів на право власності на землю та на право постійного користування землею, договорів оренди землі.

Відповідно до пункту 5.1 Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель книга реєстрації складалася з таких розділів:

розділ I «Записи державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку фізичних осіб»;

розділ II «Записи державної реєстрації державних актів на право власності на земельну ділянку юридичних осіб»;

розділ III «Записи державної реєстрації державних актів на право постійного користування земельною ділянкою»;

розділ IV «Записи державної реєстрації договорів оренди землі».

Крім того, пункт 13 даного Порядку передбачав можливість надання витягів з АС ДЗК. При цьому право на отримання витягів з державного реєстру земель мали: власник (користувач) земельної ділянки, його спадкоємці, правонаступники юридичних осіб, уповноважені ними особи; суд, органи внутрішніх справ, органи прокуратури, органи державної податкової служби, державні виконавці, нотаріуси, органи Служби безпеки України та інші органи державної влади (посадові особи), якщо запит зроблено у зв'язку зі здійсненням покладених на них повноважень.

Згідно з пунктом 15 Порядку послуги за ведення державного реєстру земель здійснювались на платній основі, розмір оплати за внесення

записів до державного реєстру земель і надання витягів з Державного земельного кадастру встановлювався Державним комітетом України по земельних ресурсах разом з Міністерством фінансів та Міністерством економіки та з питань європейської інтеграції.

45. ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ ВІД 16 СІЧНЯ 2003 РОКУ № 436-VI

Набрав чинності 1 січня 2004 року. Складається з 1308 статей, прикінцевих і перехідних положень, які об'єднані у 90 глав та 6 книг.

Одна з особливостей правової системи України полягає у дуальності правового регулювання відносин щодо об'єктів нерухомого майна. Така дуальність зумовлена тим, що в Україні вже протягом 100 років відносини щодо будівель і споруд регулюються нормами цивільного законодавства, а відносини щодо земельних ділянок – нормами земельного законодавства. Ці галузі законодавства є джерелами двох окремих самостійних галузей права правової системи України – цивільного права та земельного права. Кожна з цих галузей права базується на «власному» кодифікованому законодавчому акті – на відповідно Цивільному кодексі України та Земельному кодексі України. З іншого боку традиційна цивілістика охоплює й регулювання земельних відносин. Очевидно саме тому розробники Цивільного кодексу України включили до нього ряд розділів і статей, присвячених регулюванню земельних відносин.

У зв'язку з цим при прийнятті 16 січня 2003 року чинного Цивільного кодексу України законодавець мав визначити його співвідношення з Земельним кодексом України, введеним у дію 1 січня 2002 року, при регулюванні земельних відносин. Співвідношення цих кодексів визначене у статті 9 Цивільного кодексу України. Воно містить припис про те, що положення цього Кодексу застосовуються до врегулювання відносин, які виникають у сферах використання природних ресурсів та охорони довкілля, до яких належать і земельні відносини, якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства. Саме такими іншими актами законодавства щодо земельних відносин і є Земельний кодекс України та решта законодавчих актів з питань регулювання земельних відносин.

Отже, в силу припису статті 9 Цивільного кодексу України його

норми підлягають застосуванню до регулювання земельних відносин лише в тому разі, коли такі відносини не врегульовані спеціальними законами – Земельним кодексом України та іншими законодавчими актами з питань земельних відносин.

Слід відмітити, що норми Цивільного кодексу України широко застосовуються при регулюванні тих аспектів земельних відносин, які не регулюються Земельним кодексом України. Зокрема, такими нормами є норми Цивільного кодексу України, якими визначаються поняття фізичних і юридичних осіб, їх правоздатність і дієздатність, загальні вимоги до укладення і виконання правочинів тощо. Крім того, статті 407–417 Цивільного кодексу України, які передбачають можливість набуття таких прав на землю, як емфітевзис і суперфіцій, застосовуються до регулювання земельних відносин у силу прямої вказівки Земельного кодексу України (ст. 102-1). Водночас інші статті Цивільного кодексу України, які містять такі чи подібні норми, які містяться й у Земельному кодексі України, не підлягають застосуванню до регулювання земельних відносин.

46. ГОСПОДАРСЬКИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ ВІД 16 СІЧНЯ 2003 РОКУ № 436-VI

Набрав чинності 1 січня 2004 року. Норми Господарського кодексу України не підлягають застосуванню до регулювання земельних відносин у силу припису статті 4 цього Кодексу, яка визначає, що не є предметом регулювання Господарського кодексу України земельні, гірничі, лісові та водні відносини, відносини щодо використання й охорони рослинного і тваринного світу, територій та об'єктів природно-заповідного фонду, атмосферного повітря.

Водночас Господарський кодекс України містить положення, спрямовані на регулювання земельних відносин. Зокрема, частиною 2 статті 100 Кодексу встановлено, що члени виробничого кооперативу можуть передавати як пайовий внесок право користування належною їм земельною ділянкою в порядку, визначеному земельним законодавством. За земельну ділянку, передану виробничому кооперативу в користування, з кооперативу може справлятися плата

у розмірах, визначених загальними зборами членів кооперативу. Однак Земельний кодекс України не містить такої норми, тому дана норма Господарського кодексу України не застосовується. Водночас подібні норми містять закони України «Про кооперацію» і «Про сільськогосподарську кооперацію», які й можуть застосовуватися на практиці як норми спеціального закону щодо Земельного кодексу України, який у такому випадку розцінюватиметься як загальний закон.

Нарешті, Господарський кодекс України містить окрему главу 15 «Використання природних ресурсів у сфері господарювання» (статті 148–152). Ця глава спрямована на регулювання відносин щодо використання природних ресурсів у сфері господарювання. Однак усі ці відносини регулюються актами земельного законодавства України.

47. ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ВІД 4 ЛЮТОГО 2004 РОКУ № 122 «ПРО ОРГАНІЗАЦІЮ РОБІТ ТА МЕТОДИКУ РОЗПОДІЛУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК МІЖ ВЛАСНИКАМИ ЗЕМЕЛЬНИХ ЧАСТОК (ПАЇВ)»

Набрала чинності 4 лютого 2004 року. Метою постанови є деталізація положень Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» для забезпечення його виконання. Постановою затверджений Порядок організації робіт та методика розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв), який складається з 12 пунктів. Цим Порядком визначено процедуру розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв) згідно з проектом землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв). Норми цієї постанови підлягають застосуванню разом з відповідними нормами Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)».

Слід зауважити, що пунктом 2 цієї постанови Кабінет Міністрів України уповноважив Державну службу з питань геодезії, картогра-

фії та кадастру надавати роз'яснення щодо застосування Порядку, затвердженого цією постановою. Такі роз'яснення є обов'язковими до застосування органами влади та іншими учасниками відповідних земельних відносин.

48. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО РОЗМЕЖУ- ВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ» ВІД 5 ЛЮТОГО 2004 РОКУ № 1457-IV

Введений у дію 14 липня 2004 року, втратив чинність 1 січня 2013 року. Складався з 16 статей, прикінцевих та перехідних положень. Визначав правові засади розмежування земель державної та комунальної власності і повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо регулювання земельних відносин з метою створення умов для реалізації ними конституційних прав власності на землю, забезпечення національного суверенітету, розвитку матеріально-фінансової бази місцевого самоврядування.

Закон передбачав, що підставою для проведення робіт, пов'язаних з розмежуванням земель державної та комунальної власності в межах населених пунктів були рішення сільської, селищної, міської ради, а за межами населених пунктів – рішення Ради міністрів Автономної Республіки Крим або відповідної обласної державної адміністрації. Розмежування земель державної та комунальної власності здійснюється за проектами землеустрою, які на замовлення відповідних сільських, селищних, міських рад, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних державних адміністрацій розроблялися державними та іншими землевпорядними організаціями (ст. 10). При цьому межі розмежованих земельних ділянок державної та комунальної власності в натурі (на місцевості) встановлювалися згідно із затвердженими проектами землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності із закріпленням їх межовими знаками встановленого відповідно до законодавства України зразка.

Слід відмітити, що Законом був передбачений дуже складний, фінансово дорогий і тривалий у часі механізм розмежування земель,

який передбачав розробку проекту розмежування щодо кожної ділянки державної чи комунальної власності. Тому на практиці норми цього Закону практично не застосовувалися.

Закон був скасований Законом України від 6 вересня 2012 року № 5245-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», яким було введено в ніч з 31 грудня 2012 року на 1 січня 2013 року одномоментне розмежування земель державної та комунальної власності без проведення землепорядних робіт.

49. ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ВІД 3 БЕРЕЗНЯ 2004 РОКУ № 220 «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ТИПОВОГО ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ»

Набрала чинності 3 березня 2004 року. Прийнята на виконання статті 14 Закону України «Про оренду землі».

Метою постанови було затвердження Типового договору оренди землі, який відігравав подвійну роль – роль бланка договору оренди землі та нормативно-правового акта, яким були встановлені правила укладення та виконання договорів оренди землі. Типовий договір оренди землі складався з 43 пунктів.

Типовий договір оренди землі визначає предмет договору, об'єкт оренди, строк дії договору, форми та умови сплати орендної плати, інші права та обов'язки сторін, ризики випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди чи його частини, страхування об'єкта оренди, порядок зміни умов договору, його подовження та припинення, відповідальність сторін за невиконання або неналежне виконання договору.

Договір оренди землі укладається у трьох примірниках, які підписуються сторонами та мають однакову юридичну силу.

Слід підкреслити, що договір оренди землі набуває чинності після його підписання сторонами, а право оренди землі виникає у орендаря лише після його державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

50. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНУ ЕКСПЕРТИЗУ ЗЕМЛЕВПОРЯДНОЇ ДОКУМЕНТАЦІЇ» ВІД 17 ЧЕРВНЯ 2004 РОКУ № 1808-IV

Набрав чинності 15 липня 2004 року. Закон складається з 9 розділів, які включають 42 статті та прикінцеві положення. Прийнятий з метою врегулювання відносин щодо перевірки відповідності вимогам законодавства документації із землеустрою та документації з оцінки земель, а також матеріалів і документації Державного земельного кадастру, яка до прийняття цього Закону регулювалася Положенням про здійснення державної землепорядної експертизи, затвердженим наказом Держкомзему України від 11 березня 1997 року № 39. Згідно зі статтею 7 Закону замовниками державної експертизи землепорядної документації є органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, землевласники, землекористувачі, підприємства, установи, організації і громадяни, заінтересовані у проведенні такої експертизи, а також розробники об'єктів державної експертизи. Однак ужитий у Законі термін «замовники» є не зовсім точним, оскільки більшість видів землепорядної документації підлягає обов'язковій суцільній чи вибірковій експертизі (статті 9, 10), і тільки незначна їх частина можуть бути об'єктами добровільної (необов'язкової) експертизи (ст. 11). Виконавцями державної експертизи є експерти, які працюють в обласних та Київському міському територіальних підрозділах Держгеокадастру України, хоча Закон дозволяє залучати як експертів інших фахівців (ст. 7). Закон регламентує строки проведення державної експертизи, які не можуть перевищувати 20 робочих днів від дня реєстрації об'єкта державної експертизи відповідним органом Держгеокадастру України. Результатом проведення експертизи є висновок, який може бути позитивним, таким, що вимагає доопрацювання землепорядної документації, або ж негативним. Позитивні висновки державної експертизи щодо об'єктів обов'язкової державної експертизи є підставою для прийняття відповідного рішення органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування у сфері земельних відносин (ст. 34). Висновок державної експертизи землепорядної документації може бути предме-

том судового оскарження (ст. 37). На виконання Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації» Держкомзем України видав 3 грудня 2004 року наказ № 391 «Про затвердження Методики проведення державної експертизи землепорядної документації», яким деталізовані положення цього Закону.

51. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБМЕЖЕНЬ» ВІД 1 ЛИПНЯ 2004 РОКУ № 1952-IV

Даний Закон складався з 5 розділів, які включали 31 статтю та прикінцеві положення.

Основною метою Закону було створення в Україні єдиної системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, яка була роз'єднаною, оскільки передбачала, що права на земельні ділянки реєструвалися органами Держкомзему України, а права на будівлі і споруди – бюро технічної інвентаризації. Крім того, державне підприємство Міністерства юстиції України вело ще 6 реєстрів щодо нерухомого майна (спадковий реєстр, реєстр іпотеки тощо). За цим Законом єдина система державної реєстрації прав на нерухоме майно мала бути створена на базі державних органів земельних ресурсів. Так, відповідно до статті 5 Закону систему органів державної реєстрації прав мали складати центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів, який забезпечував би реалізацію державної політики у сфері державної реєстрації прав, створена при ньому державна госпрозрахункова юридична особа з консолідованим балансом (Центр Державного земельного кадастру) та її відділення на місцях, які виконували б функцію місцевих органів державної реєстрації прав. При цьому повноваження держателя Державного реєстру прав поклалися на Держкомзем України, а адміністратора Державного реєстру прав – на Центр Державного земельного кадастру, який здійснював би його ведення. Однак у силу відомчих розбіжностей між Держкомземом України та Міністерством юстиції України у питаннях створення системи державної реєстрації прав на земельну і неземельну неру-

хомість Кабінет Міністрів України забезпечив прийняття всіх підзаконних нормативно-правових актів, необхідних для реалізації цього Закону. Тому передбачена ним система державної реєстрації прав на нерухоме майно ніколи не була створена.

Згодом Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень та інших законодавчих актів України» від 11 лютого 2010 року № 1878-VI Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» був викладений у новій редакції, яка передбачала створення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно на основі органів Міністерства юстиції України. Така система була запроваджена в Україні з 1 січня 2013 року. Таким чином, незважаючи на введення цього Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» у дію 3 серпня 2004 року, переважна більшість його норм на практиці не застосовувалася. Натомість упродовж усього періоду дії цього Закону питання державної реєстрації прав на земельні ділянки регулювалися наказом Держкомзему України від 2 липня 2003 року № 174 «Про затвердження Тимчасового порядку ведення державного реєстру земель» (втратив чинність 20 серпня 2012 року), наказом Міністерства юстиції України № 7/5 від 7 лютого 2002 року «Про затвердження Тимчасового положення про порядок державної реєстрації права власності та інших речових прав на нерухоме майно» (втратив чинність 1 січня 2013 року), а також постановою Кабінету Міністрів України від 9 вересня 2009 року № 1021 «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».

52. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ЗАХИСТ КОНСТИ-ТУЦІЙНИХ ПРАВ ГРОМАДЯН НА ЗЕМЛЮ» ВІД 20 СІЧНЯ 2005 РОКУ № 2375-IV

Закон набрав чинності 27 січня 2005 року. Складається з 2 статей, включаючи прикінцеві положення. Він прийнятий у період масового виконання землевпорядних робіт, пов'язаних з виділенням у натурі (на місцевості) земельних ділянок (паїв) та безоплатною приватизацією земельних ділянок, що супроводжувалося з монопольним встановленням землевпорядними організаціями високої для селян та інших громадян вартості таких робіт.

Метою Закону було обмеження їх вартості шляхом встановлення максимальних розцінок на проведення робіт з виготовлення відповідної землевпорядної документації. Так, статтею 1 Закону було встановлено, що вартість робіт із землеустрою щодо виготовлення документів, які посвідчують право власності на земельні ділянки, при виділенні в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) не може перевищувати п'яти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (85 грн). А вартість робіт із землеустрою щодо виготовлення документа, який посвідчує право власності на земельну ділянку, при передачі безоплатно земельних ділянок у власність громадянам України відповідно до статті 121 Земельного кодексу України, крім випадків, визначених частиною першою цієї статті, не може перевищувати дев'яти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян (153 грн). У даний час норми Закону не застосовуються через невідповідність установлених ним обмежень рівню ринкових цін на землевпорядні роботи.

53. РІШЕННЯ КОНСТИТУЦІЙНОГО СУДУ УКРАЇНИ У СПРАВІ ЗА КОНСТИТУЦІЙ- НИМ ПОДАННЯМ 51 НАРОДНОГО ДЕПУТАТА УКРАЇНИ ЩОДО ВІДПО- ВІДНОСТІ КОНСТИТУЦІЇ УКРАЇНИ (КОНСТИТУЦІЙНОСТІ) ПОЛОЖЕНЬ СТАТТІ 92, ПУНКТУ 6 РОЗДІЛУ Х «ПЕ- РЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ» ЗЕМЕЛЬНО- ГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ (СПРАВА ПРО ПОСТІЙНЕ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ- НИМИ ДІЛЯНКАМИ) ВІД 22 ВЕРЕСНЯ 2005 РОКУ, СПРАВА № 1-17/2005

У цьому конституційному поданні містилося прохання визнати неконституційними:

1. положення статті 92 Земельного кодексу України про те, що громадяни України не мають права набувати земельні ділянки у постійне користування. Адже відповідно до статті 92 Земельного кодексу України (в редакції, що була чинною на час розгляду справи Конституційним Судом України) правом на отримання земельних ділянок у постійне користування були наділені виключно державні та комунальні юридичні особи;
2. положення пункту 6 розділу Х «Перехідні положення» Земельного кодексу України про те, що громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні були до 1 січня 2008 року переформувати право постійного користування земельними ділянками у встановленому порядку у право власності або право оренди на них. Особами, які мали земельні ділянки на праві постійного користування, але не могли мати їх на такому праві за чинним Земельним кодексом України, були громадяни та юридичні особи, які земельні ділянки у постійне користування

- набули до 1 січня 2002 року, тобто до введення цього Кодексу в дію;
3. визнати неконституційним пункт 6 Постанови Верховної Ради УРСР «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року, згідно з яким громадяни, підприємства, установи й організації, які мають у користуванні земельні ділянки, надані їм до введення у дію Земельного кодексу Української РСР, повинні до 15 березня 1994 року оформити право на володіння або користування землею. Адже після закінчення цього строку раніше надане їм право користування земельною ділянкою втрачалося. Пізніше цей строк неодноразово Верховною Радою України продовжувався і на час розгляду даного подання Конституційним Судом України мав завершитися 1 січня 2008 року.

Розглянувши вищезазначене конституційне подання, Конституційний Суд України прийняв рішення, яким:

1. не задовільнив прохання про визнання неконституційним положення статті 92 Земельного кодексу України;
2. визнав неконституційним пункт 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України щодо зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою на право власності або право оренди без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення. Це означає, що громадяни та юридичні особи, які набули земельні ділянки на праві постійного користування до 1 січня 2002 року, можуть здійснювати це право без переоформлення в інші права та без загрози його втрати як непереоформленого відповідно до пункт 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України;
3. визнав неконституційним пункт 6 Постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу» від 18 грудня 1990 року № 563-XII (з наступними змінами) в частині щодо втрати громадянами, підприємствами, установами й організаціями після закінчення строку оформлення права власності або права користування землею раніше наданого їм права користування земельною ділянкою. Це означає, що громадяни та юридичні особи, які набули земельні ділянки у постійне користування до 15 березня 1992 року, коли був введений у дію Земельний кодекс УРСР від 18 грудня 1991 року, але не мають документів, що посвідчують набуті права корис-

тування земельними ділянками, вважаються такими, що набули такі права законно, тобто у повній відповідності до вимог земельного законодавства, яке було чинним у попередні періоди по 14 березня 1992 року включно.

54. ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ВІД 25 ЛИПНЯ 2007 РОКУ № 963 «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ МЕТОДИКИ ВИЗНАЧЕННЯ РОЗМІРУ ШКОДИ, ЗАПОДІЯНОЇ ВНАСЛІДОК САМОВІЛЬНОГО ЗАЙНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК НЕ ЗА ЦІЛЬОВИМ ПРИЗНАЧЕННЯМ, ЗНЯТТЯ ҐРУНТОВОГО ПОКРИВУ (РОДЮЧОГО ШАРУ ҐРУНТУ) БЕЗ СПЕЦІАЛЬНОГО ДОЗВОЛУ»

Набрала чинності 8 серпня 2007 року. Постанова прийнята на виконання частини 3 статті 157 Земельного кодексу України, якою встановлено, що порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється Кабінетом Міністрів України. Це означає, що відшкодування збитків (шкоди), завданих власникам і користувачам землі здійснюється не за цивілістичною нормою про те, що відшкодуванню підлягають реальні збитки та упущена вигода (ст. 22 Цивільного кодексу України), а в порядку, встановленому земельним законодавством України. Відповідно постановою встановлені нормативи та формули, за якими обраховуються збитки, завдані порушенням вимог земельного законодавства України щодо порядку зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням та порядку зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту).

55. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ТА ВИЗНАННЯ ТАКИМИ, ЩО ВТРАТИЛИ ЧИННІСТЬ, ДЕЯКИХ ЗАКОНОДАВЧИХ АКТІВ УКРАЇНИ У ЗВ'ЯЗКУ З ПРИЙНЯТТЯМ ЦИВІЛЬНОГО КОДЕКСУ УКРАЇНИ» ВІД 27 КВІТНЯ 2007 РОКУ № 997-V

Набрав чинності 20 червня 2007 року. Основним завданням Закону було приведення раніше прийнятих законодавчих актів України відповідно до Цивільного кодексу України, прийнятого Верховною Радою України 16 січня 2003 року і введеного у дію 1 січня 2004 року. Цивільний кодекс України містить значну кількість норм, які по-іншому регулюють земельні відносини, ніж відповідні норми Земельного кодексу України та інших законодавчих актів, прийнятих для регулювання земельних відносин.

Однак у силу статті 9 Цивільного кодексу України, яка передбачає, що положення цього Кодексу застосовуються до врегулювання відносин, які виникають у сфері використання природних ресурсів та охорони довкілля, лише якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства, норми Цивільного кодексу України, які суперечать відповідним нормам законодавчих актів з питань земельних відносин або дублюють їх, застосуванню не підлягають. Цивільний кодекс України передбачає можливість набуття земельних ділянок на правах емфітевзису та суперфіцію, однак Земельний кодекс України у редакції, яка була чинною на момент введення Цивільного кодексу України у дію, не передбачав таких прав на землю. Саме тому після 1 січня 2004 року набуття земельних ділянок на правах емфітевзису і суперфіцію Земельним кодексом України «блокувалося». З метою зняття такого блокування Законом України «Про внесення змін і визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» Земельний кодекс України був доповнений главою 161, яка містить лише одну статтю – 1021, з відсильною нормою про те, що право користування чужою земельною ділянкою для сільськогоспо-

дарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають відповідно до Цивільного кодексу України. Оскільки зазначений Закон набрав чинності 20 червня 2007 року, то й набуття прав емфітевзису і суперфіцію стало можливим в Україні саме з цієї дати.

Крім того, Законом України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України» була введена ще одна важлива правова новела. Зокрема, статтю 120 Земельного кодексу України («Перехід права на земельну ділянку при переході права на будівлю і споруду») приведено у відповідність до статті 377 Цивільного кодексу України і викладено у новій редакції. Так, до прийняття цього Закону стаття 120 Земельного кодексу України передбачала, що при переході права власності на будівлю і споруду право власності на земельну ділянку або її частину може переходити на підставі цивільно-правових угод, а право користування – на підставі договору оренди. Тобто дана редакція статті не передбачала обов'язкового переходу прав на земельну ділянку до набувача права власності на будівлю (споруду), що розташована на цій ділянці. У новій редакції, яка також набрала чинності 20 червня 2007 року, стаття 120 Земельного кодексу України встановлювала, що до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, установлених договором. А якщо договором про відчуження житлового будинку, будівлі або споруди розмір земельної ділянки не визначено, до набувача переходить право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на частину земельної ділянки, яка необхідна для їх обслуговування. Отже, статтею 120 Земельного кодексу України у редакції зазначеного Закону був зроблений крок до закріплення принципу єдиної юридичної долі будівлі (споруди) і земельної ділянки, на якій вона розташована. Цей принцип означає, що правовий обіг об'єктів земельної і неземельної нерухомості повинен передбачати поєднання у власника будівлі (споруди) й права власності на земельну ділянку під нею, а якщо набуття власником будівлі (споруди) права власності на земельну ділянку є з якихось причин неможливим, то до набувача права власності на будівлю (споруду) має переходити право користування земельною ділянкою, на

якій розташована будівля (споруда). Таким чином, відповідно до нової редакції статті 120 Земельного кодексу України набувач права власності на будівлю (споруду) гарантовано отримуватиме у власність або користування й принаймні ту частину земельної ділянки, на якій розташована будівля (споруда).

56. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ВІДЧУЖЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ІНШИХ ОБ'ЄКТІВ НЕРУХОМОГО МАЙНА, ЩО НА НИХ РОЗМІЩЕНІ, ЯКІ ПЕРЕБУВАЮТЬ У ПРИВАТНІЙ ВЛАСНОСТІ, ДЛЯ СУСПІЛЬНИХ ПОТРЕБ ЧИ З МОТИВІВ СУСПІЛЬНОЇ НЕОБХІДНОСТІ» ВІД 17 ЛИСТОПАДА 2009 РОКУ № 1559-VI

Набрав чинності 15 грудня 2009 року. До прийняття цього Закону відносини щодо викупу земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності регулювалися нормами статей 146 і 147 Земельного кодексу України, які не повною мірою відповідали нормам Конституції України та не забезпечували безпрогалинне регулювання цих відносин. Закон складається з 5 розділів, які об'єднують 19 статей та прикінцеві положення. Він забезпечує реалізацію двох важливих принципів правового регулювання земельних відносин – принципу непорушності права приватної власності, у тому числі й на землю, та принципу пріоритету права приватної власності на земельні ділянки.

Перший принцип закріплений Конституцією України, згідно зі статтею 41 якої ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності, право приватної власності є непорушним, а примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, на підставі й у порядку, встановлених законом, та за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості.

Другий принцип закріплений Земельним кодексом України, стаття 146 якого проголошує, що викуп земельних ділянок для суспільних потреб, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, здійснюється у випадках та в порядку, встановлених законом. Це означає, що органи влади держави і територіальних громад, на відміну від фізичних і приватних юридичних осіб, не мають права вільної участі у земельному ринку з метою набуття відповідно в державну чи комунальну власність земельних ділянок приватної власності на основі договорів купівлі-продажу та інших платних правочинів, крім випадків, установлених законом. У зв'язку з цим Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» визначив підстави та порядок проведення викупу земельних ділянок та іншого нерухомого майна для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності. Згідно з даним Законом суспільна потреба являє собою зумовлену загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади потребу в земельних ділянках, у тому числі тих, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, викуп яких здійснюється за згодою її власника шляхом укладення договору купівлі-продажу в порядку, встановленому Законом. Тому при викупі земельних ділянок для суспільних потреб судові спори практично не виникають. Натомість суспільна необхідність визначається Законом як зумовлена загальнодержавними інтересами або інтересами територіальної громади виключна необхідність, для забезпечення якої допускається примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що знаходяться на ній, у судовому порядку.

Зокрема, згідно зі статтею 16 Закону орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, що прийняв рішення про відчуження земельної ділянки, у разі недосягнення згоди з власником земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, щодо їх викупу для суспільних потреб відповідно до розділу II цього Закону має звернутися до адміністративного суду із позовом про примусове відчуження зазначених об'єктів. При цьому вимога про примусове відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, підлягає задоволенню у разі, якщо позивач доведе, що будівництво, капітальний ремонт, реконструкція об'єктів, під розміщення яких відчужується відповідне майно, є неможливим без припи-

нення права власності на таке майно попереднього власника. Нарешті, у разі задоволення позовних вимог рішенням суду визначається викупна ціна та порядок її виплати, а також перелік та порядок надання майна замість відчуженого. Одночасно із задоволенням позовних вимог щодо примусового відчуження земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності суд може задовольнити вимоги щодо знесення житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, розміщених на земельній ділянці, що підлягають примусовому відчуженню.

57. ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ВІД 22 КВІТНЯ 2009 РОКУ № 381 «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПОРЯДКУ ЗДІЙСНЕННЯ РОЗРАХУНКІВ З РОЗСТРОЧЕННЯМ ПЛАТЕЖУ ЗА ПРИДБАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ»

Набрала чинності 30 квітня 2009 року. Прийнята на виконання частин 8 і 9 статті 128 Земельного кодексу України («Порядок продажу земельних ділянок державної та комунальної власності громадянам та юридичним особам»).

Згідно зі статтею 128 Земельного кодексу України громадяни та юридичні особи мають право на придбання у власність земельних ділянок державної та комунальної власності з розстроченням платежу протягом строку, встановленого за домовленістю сторін, який не може перевищувати п'яти років. Постанова конкретизує порядок здійснення розрахунків з розстроченням платежу. Зокрема, нею встановлено, що розстрочення платежу надається покупцям за умови: 1) сплати ними протягом 30 календарних днів після нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу не менш як 50 відсотків частини платежу, що зараховується до державного та місцевого бюджетів; 2) встановлення відповідно до законодавства заборони на продаж або інше відчу-

ження покупцем земельної ділянки до повного розрахунку за договором купівлі-продажу. Така заборона підлягає державній реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Отримавши право на розстрочення платежу за придбання земельної ділянки, її покупець здійснює розрахунок шляхом погашення суми розстроченого платежу рівними частинами не рідше одного разу на три місяці згідно з графіком, який є невід'ємною частиною договору купівлі-продажу, або одноразово в повному обсязі у строк, який не перевищує трьох місяців після внесення першого або чергового платежу. При цьому під час визначення розміру платежу враховується індекс інфляції, встановлений Держкомстатом за період з місяця, що настає за тим, в якому внесено перший платіж, по місяць, що передує місяцю внесення платежу. Постанова також передбачає, що в разі порушення строку погашення частини платежу покупець сплачує неустойку відповідно до умов договору купівлі-продажу та закону. А прострочення погашення частини платежу більш як на два місяці є підставою для припинення розстрочення платежу за придбання земельної ділянки. Нарешті, залишок платежу підлягає стягненню продавцем у порядку, встановленому Цивільним кодексом України.

58. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБТЯЖЕНЬ» У РЕДАКЦІЇ ЗАКОНУ УКРАЇНИ ВІД 11 ЛЮТОГО 2010 РОКУ № 1878-VI «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ЗАКОНУ УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНУ РЕЄСТРАЦІЮ РЕЧОВИХ ПРАВ НА НЕРУХОМЕ МАЙНО ТА ЇХ ОБМЕЖЕНЬ» ТА ІНШИХ ЗАКОНОДАВЧИХ АКТІВ УКРАЇНИ» ВІД 1 ЛИПНЯ 2004 РОКУ № 1952-IV

Закон набрав чинності 16 березня 2010 року. Цим Законом Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» від 1 липня 2004 року № 1952-IV був викладений у принципово новій редакції, яка включає 7 розділів та 38 статей.

Якщо перша редакція цього Закону передбачала створення системи державної реєстрації прав на нерухоме майно, мала бути створена на базі державних органів земельних ресурсів, то нова редакція поклала обов'язок і надала повноваження зі здійснення державної реєстрації прав на нерухоме майно на Міністерство юстиції України та його територіальні органи. Так, відповідно до статті 6 Закону повноваження держателя Державного реєстру прав були покладені на спеціально уповноважений центральний орган виконавчої влади з питань державної реєстрації прав – Міністерство юстиції України. А адміністратором цього реєстру стало державне підприємство «Інформ'юст», що належало до сфери управління Міністерства юстиції України, здійснювало заходи щодо створення та супроводження програмного забезпечення Державного реєстру прав та відповідає за технічне і технологічне забезпечення, збереження та захист даних, що містяться у Державному реєстрі прав.

Згодом Указом Президента України від 6 квітня 2011 року № 401/2011 «Про затвердження Положення про Державну реєстраційну службу України», який набрав чинності 18 квітня 2011 року, повноваження щодо державної реєстрації прав були покладені на Державну реєстраційну службу України, управління якою здійснювалося Кабінетом Міністрів України через Міністра юстиції України.

З 5 квітня 2014 року Державна реєстраційна служба діяла відповідно до Положення про Державну реєстраційну службу України, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 2 липня 2014 року № 219 «Про затвердження Положення про Державну реєстраційну службу України» (набрала чинності 5 липня 2014 року, втратила чинність 7 квітня 2015 року з прийняттям постанови Кабінету Міністрів України від 31 березня 2015 року № 150 «Питання Міністерства юстиції»).

Постановою Кабінету Міністрів України від 21 січня 2015 року № 17 «Питання оптимізації діяльності центральних органів виконавчої влади системи юстиції» Державна реєстраційна служба України була ліквідована, а її повноваження були знову покладені на Міністерство юстиції України.

Нарешті Законом України від 26 листопада 2015 року № 834-VIII «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та деяких інших законодавчих актів України щодо децентралізації повноважень з державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», який набрав чинності 13 грудня 2015 року, Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» був викладений у новій редакції, яка є чинною. Цим Законом повноваження з державної реєстрації прав на нерухоме майно були децентралізовані шляхом передачі їх іншим суб'єктам. Згідно зі статтею 6 Закону ці повноваження були передані: 1) виконавчим органам сільських, селищних і міських рад, Київській та Севастопольській міським, районним, районним у містах Києві та Севастополі державним адміністраціям; 2) акредитованим суб'єктам, якими є юридичні особи публічного права, у трудових відносинах кожної з яких перебуває не менше ніж три державні реєстратори, та яка до початку здійснення повноважень у сфері державної реєстрації прав уклала: а) договір страхування цивільно-правової відповідальності з мінімальним розміром страхової суми у тисячу мінімальних розмірів заробітної плати, встановленої законом на 1 січня календарного року; б) договір з іншим суб'єктом державної реєстрації прав та/або нотаріусом (у разі коли акредитований суб'єкт здійснює повноваження виключно в частині забезпечення прийняття та видачі документів у сфері державної реєстрації прав).

Крім того, згідно зі статтею 3 цього Закону державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться нотаріусами незалежно від місцезнаходження нерухомого майна.

59. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ЗЕМЛІ ЕНЕРГЕТИКИ ТА ПРАВОВИЙ РЕЖИМ СПЕЦІАЛЬНИХ ЗОН ЕНЕРГЕТИЧНИХ ОБ'ЄКТІВ» ВІД 9 ЛИПНЯ 2010 РОКУ № 2480-VI

Набрав чинності 17 серпня 2010 року. Складається з 8 розділів, які об'єднують 36 статей та прикінцеві положення.

Основним завданням цього Закону є:

1. визначення особливостей надання та використання земель під об'єктами енергетики, їх спеціальних зон з метою дотримання правового режиму використання, встановлення обмежень на провадження певних видів господарської та іншої діяльності щодо будівництва та забезпечення їх безпечної експлуатації і запобігання та ліквідації аварій;
2. захист населення, земель і навколишнього природного середовища від несприятливої дії об'єктів енергетики, а також забезпечення їх безпечної експлуатації і запобігання та ліквідації аварій;
3. визначення обмежень для власників і користувачів земельних ділянок у спеціальних зонах об'єктів енергетики;
4. визначення підстав та порядку відшкодування збитків власникам та користувачам земельних ділянок унаслідок обмеження їх прав, погіршення якості земель або приведення їх у стан, непридатний для використання за цільовим призначенням.

Враховуючи те, що у сфері енергетики значна частина об'єктів є лінійними, у Законі особлива увага приділена порядку використання земель різних форм власності та цільового призначення для розміщення лінійних об'єктів енергетики на основі інституту земельного сервітуту, основні положення якого містяться у статтях 98–102 Земельного кодексу України. Згідно з цими статтями право земельного сервітуту являє собою право обмеженого платного або безоплатного використання чужої земельної ділянки способом, найменш обтяжливим для власника (користувача) земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Особа, в інтересах якої встановлений земельний сервітут (сервітуарій), набуває лише одну із трьох правомочностей власника – правомочність обмеженого користування чужою земельною ділянкою, але не набуває правомочностей щодо володіння нею та, тим більше, щодо розпорядження земельною ділянкою. Відповідно сервітуарій не є платником земельного податку за земельну ділянку, якою він користується на праві земельного сервітуту.

Зазначені статті Земельного кодексу передбачають установаження земельних сервітутів двох видів – сусідського та особистого. Сусідський земельний сервітут може надаватися власнику (користувачу) земельної ділянки, що має недоліки, які можуть бути усунуті за рахунок

обмеженого використання сусідньої (суміжної) земельної ділянки чи ділянок (наприклад, шляхом проходження через сусідню ділянку до доріг загального користування, якщо належна сервітуарію на праві власності чи користування земельна ділянка не межує з землями загального користування). Саме такі види земельних сервітутів зазначені у статті 99 Земельного кодексу України.

Особисті ж земельні сервітути, на відміну від сусідських, надаються безвідносно від наявності в особи земельної ділянки поруч з ділянкою, щодо якої встановлюється земельний сервітут. Даний Закон, повністю відображаючи відповідні положення Земельного кодексу України, розширив можливості використання як сусідських, так і особистих земельних сервітутів для розміщення на чужих земельних ділянках доволі широкого спектра об'єктів енергетичної нерухомості. Так, згідно зі статтею 16 Закону постійні або строкові земельні сервітути можуть встановлюватися для: 1) будівництва, реконструкції, капітального ремонту, розміщення споруд опорних конструкцій повітряних ліній електропередачі, трансформаторних підстанцій, розподільних пунктів та пристроїв; 2) проходження, проїзду, а також перевезення будівельних та інших матеріалів через земельну ділянку для будівництва і експлуатації ліній електропередачі; 3) розміщення на земельній ділянці інформаційних щитів, попереджувальних знаків, які стосуються будівництва та експлуатації ліній електропередачі; 4) проведення вишукувальних, дослідних та інших робіт для будівництва ліній електропередачі. Закон також уточнює, що земельні сервітути щодо права будівництва та обслуговування об'єктів передачі електричної енергії можуть встановлюватися на підставі договору про встановлення земельного сервітуту між експлуатуючим підприємством (сервітуарієм) та власниками чи постійними користувачами земельних ділянок, укладеному в порядку, встановленому Цивільним кодексом України.

Однак, якщо земельна ділянка, щодо якої встановлюється земельний сервітут для потреб енергетики, перебуває в оренді чи в користуванні емфітевта або суперфіціарія, то договір про встановлення земельного сервітуту укладається не з ними, а з власниками відповідних земельних ділянок. Причому земельні сервітути на земельних ділянках державної та комунальної власності, які не надані у власність чи користування, встановлюються за договором з органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування в межах повноважень, визначених Земель-

ним кодексом України, та експлуатуючим підприємством. Нарешті, слід відмітити, що Закон на відміну від Земельного кодексу України визначає зміст договору про встановлення земельного сервіту в інтересах суб'єктів енергетичної діяльності. У договорі про встановлення земельного сервіту для розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії зазначаються: зміст земельного сервіту, кадастровий номер земельної ділянки, щодо якої встановлюється земельний сервіт (за наявності), площа земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервіту, дані про земельну ділянку, на якій встановлюється земельний сервіт. А межі частини земельної ділянки, на яку поширюється дія земельного сервіту, наносяться на кадастровий план земельної ділянки і за необхідності переносяться в натуру (на місцевість) та закріплюються відповідними межовими знаками (ст. 16 Закону).

Крім того, важливе місце в Законі приділяється деталізації положень Земельного кодексу України та інших законодавчих актів у частині регулювання земельних відносин, які виникають при встановленні та використанні спеціальних зон об'єктів енергетики: санітарно-захисних зон атомних електростанцій, зон спостереження атомних електростанцій, охоронних зон об'єктів енергетики, санітарно-захисних зон об'єктів енергетики та охоронних зон магістральних теплових мереж.

Слід наголосити, що Закон містить нове положення про те, що в разі якщо встановлення спеціальної зони об'єкта енергетики спричинить неможливість використання земельної ділянки, повністю або частково розташованої в межах цієї зони, за цільовим призначенням, зазначена земельна ділянка підлягає відчуженню для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності. Цю норму слід розуміти таким чином, що не тільки відповідний орган влади має право на викуп такої земельної ділянки для суспільних потреб у її власника, а й власник такої ділянки має право вимагати від відповідного органу влади здійснити її придбання (викуп для суспільних потреб). А в разі відмови у здійсненні викупу власник ділянки має право звернутися до суду з позовом про її викуп для суспільних потреб.

60. НАКАЗ ДЕРЖАВНОГО КОМІТЕТУ УКРАЇНИ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ ВІД 23 ЛИПНЯ 2010 РОКУ № 548 «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ КЛАСИФІКАЦІЇ ВИДІВ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ»

Даний наказ виданий Державним комітетом України із земельних ресурсів відповідно до пункту «г» статті 15 та статті 19 Земельного кодексу України, пункту «г» статті 14 Закону України «Про землеустрій», які до його повноважень віднесли забезпечення здійснення землеустрою, моніторингу земель і державного контролю за використанням та охороною земель; розроблення в установленому законодавством порядку нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил.

Даним наказом з метою забезпечення обліку земель за видами їх цільового призначення у Державному земельному кадастрі затверджено Класифікацію видів цільового призначення земель.

При класифікації видів цільового використання використовуються код та цільове призначення земель, які застосовуються для забезпечення обліку земельних ділянок за видами цільового призначення в Державному земельному кадастрі.

Класифікація видів цільового використання застосовується для використання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, організаціями, підприємствами, установами для ведення обліку земель та формування звітності із земельних ресурсів.

Класифікація видів цільового використання визначає поділ земель на окремі види цільового призначення земель, які характеризуються власним правовим режимом, екосистемними функціями, типами забудови, типами особливо цінних об'єктів.

61. ПОДАТКОВИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ ВІД 2 ГРУДНЯ 2010 РОКУ № 2755-VI

Податковий кодекс України регулює відносини, що виникають у сфері справляння податків і зборів, зокрема визначає вичерпний перелік податків та зборів, що справляються в Україні, та порядок їх адміністрування, платників податків та зборів, їхні права та обов'язки, компетенцію контролюючих органів, повноваження й обов'язки їх посадових осіб під час адміністрування податків, а також відповідальність за порушення податкового законодавства.

Відповідно до статті 206 Земельного кодексу використання землі в Україні є платним. Об'єктом плати за землю є земельна ділянка. Плата за землю справляється відповідно до закону.

Земельний податок – обов'язковий платіж, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів.

Плата за землю визначається як складова податку на майно (ст. 265 Податкового кодексу України), платниками податку є власники земельних ділянок, земельних часток (паїв), землекористувачі.

Особливості справляння податку суб'єктами господарювання, які застосовують спрощену систему оподаткування, обліку та звітності, встановлено главою 1 розділу XIV цього Кодексу (підпункт 269.2 п. 269.1 ст. 269 Податкового кодексу).

Об'єктами оподаткування є: земельні ділянки, які перебувають у власності або користуванні; земельні частки (паї), які перебувають у власності. Базою оподаткування земельним податком є нормативна грошова оцінка земельних ділянок з урахуванням коефіцієнта індексації, площа земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено.

У Податковому кодексі України врегульовано також питання оподаткування земельних ділянок, наданих на землях лісгосподарського призначення (незалежно від місцезнаходження) (ст. 273), розміри ставок земельного податку за земельні ділянки, нормативну грошову оцінку яких проведено (незалежно від місцезнаходження) (ст. 274), розміри ставок земельного податку за земельні ділянки, розташовані

за межами населених пунктів, нормативну грошову оцінку яких не проведено (ст. 277), пільги щодо сплати земельного податку для фізичних осіб (ст. 281), пільги щодо сплати податку для юридичних осіб (ст. 282), земельні ділянки, які не підлягають оподаткуванню земельним податком (ст. 283).

Особливість оподаткування платою за землю полягає в тому, що Верховна Рада Автономної Республіки Крим та органи місцевого самоврядування встановлюють ставки плати за землю та пільги щодо земельного податку, що сплачується на відповідній території. Органи місцевого самоврядування до 25 грудня року, що передує звітному, подають відповідному контролюючому органу за місцезнаходженням земельної ділянки рішення щодо ставок земельного податку та наданих пільг зі сплати земельного податку юридичним та/або фізичним особам.

Базовим податковим (звітним) періодом для плати за землю є календарний рік, який починається 1 січня і закінчується 31 грудня того ж року (для новостворених підприємств та організацій, а також у зв'язку із набуттям права власності та/або користування на нові земельні ділянки може бути меншим 12 місяців), підставою для нарахування земельного податку є дані Державного земельного кадастру.

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

Юридична особа чи фізична особа – підприємець може самостійно обрати спрощену систему оподаткування. Платники єдиного податку звільняються від обов'язку нарахування, сплати та подання податкової звітності з податку на майно (в частині земельного податку), крім земельного податку за земельні ділянки, що не використовуються платниками єдиного податку першої – третьої груп для провадження господарської діяльності та платниками єдиного податку четвертої групи для ведення сільськогосподарського товаровиробництва.

Отже, у суб'єкта господарювання, який обрав спрощену систему оподаткування (платник єдиного податку третьої групи), обов'язок

сплачувати земельний податок або право на звільнення від його сплати настає з дня виникнення права власності або права користування земельною ділянкою.

Водночас користування земельною ділянкою може виникати й на умовах оренди. Звільнення від сплати орендної плати чинним законодавством не передбачено.

62. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ОХОРОННИХ ЗОН ОБ'ЄКТІВ МАГІСТРАЛЬНИХ ТРУБОПРОВОДІВ» ВІД 17 ЛЮТОГО 2011 РОКУ № 3041-VI

Даний Закон визначає організаційні та правові засади встановлення та дотримання правового режиму земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів з метою забезпечення їх безперебійного функціонування, раціонального використання земель у межах установлених охоронних зон, режиму ведення господарської та іншої діяльності, охорони довкілля та екологічної безпеки, а також безпечної життєдіяльності та захисту населення, господарських об'єктів від впливу можливих аварій (аварійних ситуацій).

Дія цього Закону поширюється на правовідносини, пов'язані з використанням земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів, незалежно від форми власності на землю і об'єкти магістральних трубопроводів.

До складу об'єктів магістральних трубопроводів, уздовж яких встановлюються охоронні зони, належать об'єкти магістральних нафтопроводів, нафтопродуктопроводів, газопроводів, аміакопроводів, етиленопроводів. Закон визначає склад кожного з названих об'єктів у статті 5 Закону. Система заходів щодо дотримання правового режиму земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів включає: визначення охоронних зон у документації із землеустрою і внесення їх до Державного земельного кадастру; встановлення обмежень на використання власником або користувачем земельних ділянок у межах

охоронних зон; державний контроль за використанням та охороною земель в охоронних зонах об'єктів магістральних трубопроводів. З дня введення відповідного об'єкта магістрального трубопроводу в експлуатацію на використання власником або користувачем земельної ділянки чи її частини в межах земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів встановлюються обмеження в обсязі, передбаченому цим Законом, при цьому перехід права власності чи користування земельною ділянкою не є підставою для припинення дії обмежень на використання земельної ділянки в межах земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів.

Законом визначено розміри охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів. Залежно від безпеки для навколишнього природного середовища, існуючої забудови, інших факторів, що можуть вплинути на безаварійну роботу магістральних трубопроводів, охоронна зона, встановлена для деяких об'єктів магістральних трубопроводів, поділяється на окремі внутрішні зони безпеки, розмір яких устанавлюється диференційовано за категорією безпеки.

Земельні ділянки, розташовані в охоронних зонах об'єктів магістральних трубопроводів, не вилучаються у їх власників або користувачів, а використовуються з обмеженнями, встановленими цим Законом та іншими нормативно-правовими актами. Зазначені обмеження встановлюються для власників та користувачів земельних ділянок на провадження ними господарської діяльності в цих охоронних зонах залежно від визначених внутрішніх зон безпеки охоронних зон або в межах всієї охоронної зони об'єктів магістральних трубопроводів.

Закон закріплює права підприємств магістральних трубопроводів в охоронних зонах об'єктів магістральних трубопроводів при проведенні капітальних та інших планових робіт, права у разі аварії або загрози її виникнення (аварійної ситуації). Крім цього, Закон устанавлює обов'язки підприємств магістральних трубопроводів в охоронних зонах об'єктів магістральних трубопроводів.

Окремо слід звернути увагу на те, що проведення будівельних, ремонтних, земляних та інших робіт в охоронних зонах об'єктів магістральних трубопроводів, пов'язаних з розробкою ґрунту на глибину більше 30 сантиметрів на таких земельних ділянках, проводяться лише на підставі письмового погодження з підприємствами магістральних

трубопроводів. Отримання письмового дозволу також необхідно й у випадку проведення тимчасового затоплення на зрошуваних землях, розташованих у межах охоронних зон.

До особливостей провадження господарської та іншої діяльності на землях охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів належить обов'язок фізичних та юридичних осіб, власників і користувачів земельних ділянок, дотримуватися особливого режиму їх використання та встановлених обмежень, не пошкоджувати розпізнавальні та сигнальні знаки місцезнаходження трубопроводу та його об'єктів і споруд, а також дотримуватися інших обмежень, установлених нормативно-правовими актами для земель охоронних зон.

Власники та користувачі земельних ділянок зобов'язані безперешкодно допускати працівників підприємств магістральних трубопроводів для здійснення контролю технічного стану об'єктів магістральних трубопроводів та виконання планових і аварійно-відновлювальних робіт.

Власники та користувачі земельних ділянок при здійсненні ними господарської та іншої діяльності на землях охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів зобов'язані дотримуватися особливого режиму господарської діяльності та обмежень, які поділяються на загальні обмеження, що діють в охоронних зонах об'єктів магістральних трубопроводів, незалежно від внутрішніх зон безпеки, та особливі обмеження, що встановлюються в охоронних зонах об'єктів магістральних трубопроводів залежно від категорії зони безпеки. Закон визначає склад таких загальних та особливих обмежень.

Власники та користувачі земельних ділянок мають право на відшкодування обґрунтованого розміру шкоди, заподіяної внаслідок установаження обмежень на використання належних їм земельних ділянок у межах охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів за цільовим призначенням. У разі якщо встановлення охоронної зони об'єктів магістрального трубопроводу спричинить неможливість використання земельної ділянки, повністю або частково розташованої в межах цієї зони, за цільовим призначенням, зазначена земельна ділянка підлягає відчуженню для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності. Підприємства магістральних трубопроводів, у свою чергу, мають право на відшкодування шкоди, заподіяної їм власниками або користувачами земельних ділянок, розташованих у межах охоронних

зон магістральних трубопроводів, а також іншими особами внаслідок недотримання встановлених цим Законом обмежень на використання земель у межах таких зон. Не підлягає відшкодуванню шкода, заподіяна власникам та користувачам земельних ділянок, розташованих у межах охоронних зон магістральних трубопроводів, унаслідок недотримання ними обмежень щодо використання таких земельних ділянок, установлених цим Законом.

Юридичні та фізичні особи, винні в порушенні законодавства України про правовий режим земель охоронних зон об'єктів магістральних трубопроводів, несуть дисциплінарну, цивільно-правову, адміністративну або кримінальну відповідальність згідно із законом. При цьому вжиття заходів дисциплінарної, цивільно-правової, адміністративної або кримінальної відповідальності не звільняє винних від відшкодування заподіяної шкоди.

63. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО МОРАТОРІЙ НА ЗМІНУ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ОКРЕМИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК РЕКРЕАЦІЙНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ В МІСТАХ ТА ІНШИХ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТАХ» ВІД 17 БЕРЕЗНЯ 2011 РОКУ № 3159-VI

Завданням цього Закону є запобігання масовим проявам зміни цільового призначення і забудови окремих земельних ділянок рекреаційного призначення незалежно від форми власності в містах та інших населених пунктах (зелених зон, зелених насаджень, об'єктів фізичної культури і спорту), що призводить до погіршення санітарно-гігієнічних, рекреаційних та спортивно-оздоровчих умов життя громадян, а також фізичного і естетичного виховання дітей та молоді.

Цим законом введено мораторій строком на п'ять років на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення незалежно від форми власності в містах та інших населених

пунктах, а саме: земельних ділянок зелених зон і зелених насаджень; земельних ділянок об'єктів фізичної культури і спорту.

При цьому мораторій не поширюється на суспільні відносини, що виникають у разі: реалізації проектів комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду; відчуження земельних ділянок рекреаційного призначення для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності; передачі у власність або в користування земельних ділянок за проектами землеустрою щодо відведення таких земельних ділянок із зміною їх цільового призначення згідно з одержаними в установленому порядку до набрання чинності цим Законом дозволами на їх розроблення; будівництва об'єктів містобудування згідно з одержаними в установленому порядку до набрання чинності цим Законом дозволами на зміну виду використання земельних ділянок.

Згідно зі статтею 2 Закону заборонено ліквідацію та руйнування об'єктів стаціонарної рекреації, визначених Земельним кодексом України, розташованих на земельних ділянках, визначених статтею 1 цього Закону, крім випадків, пов'язаних з ліквідацією наслідків надзвичайних ситуацій. При цьому, навіть у разі руйнування об'єктів стаціонарної рекреації незалежно від форми власності, пов'язаного з виникненням надзвичайної ситуації, зміна цільового призначення земельних ділянок, на яких були розташовані ці об'єкти, заборонена.

64. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ДЕРЖАВНИЙ ЗЕМЕЛЬНИЙ КАДАСТР» ВІД 7 ЛИПНЯ 2011 РОКУ № 3613-VI

Цей Закон прийнятий відповідно до статті 204 Земельного кодексу України з метою встановлення правових, економічних та організаційних основ діяльності у сфері Державного земельного кадастру.

Закон України «Про Державний земельний кадастр» складається з 7 розділів та установлює правові, економічні та організаційні основи діяльності у сфері Державного земельного кадастру. Закон визначає Державний земельний кадастр – єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а

також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Ведення Державного земельного кадастру ґрунтується на таких основних принципах: обов'язковості внесення до Державного земельного кадастру відомостей про всі земельні ділянки та землі, розташовані в межах території адміністративно-територіальних одиниць; єдності методології ведення Державного земельного кадастру; об'єктивності, достовірності, актуальності та повноти відомостей і документів Державного земельного кадастру; внесення відомостей до Державного земельного кадастру виключно на підставі та в порядку, визначеному цим Законом; відкритості та доступності відомостей Державного земельного кадастру, законності їх одержання, поширення і зберігання; безперервності внесення до Державного земельного кадастру відомостей про земельні ділянки, що змінюються; документування всіх відомостей Державного земельного кадастру.

Дані Державного земельного кадастру є основою для ведення містобудівного кадастру населених пунктів, кадастрів інших природних ресурсів.

Метою ведення Державного земельного кадастру є: гарантування прав власників і землекористувачів; регулювання земельних відносин та управління земельними ресурсами; організації раціонального використання та охорони земель; здійснення землеустрою; контролю за використанням та охороною земель; обліку цінності земель у складі природних ресурсів; інформаційного забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, заінтересованих фізичних та юридичних осіб; встановлення обґрунтованих розмірів плати за землю.

Законом змінено сутність і визначено процедуру здійснення державної реєстрації земельної ділянки. Так, якщо до прийняття Закону державна реєстрація земельної ділянки проводилася під час кожної трансакції із земельною ділянкою, і включала процедуру видачі державних актів чи реєстрації договорів оренди, Законом ця процедура фактично зведена лише до присвоєння земельній ділянці кадастрового номеру при її формуванні. Законом встановлено підстави, процедуру та строки здійснення державної реєстрації, визначений виключний перелік документації із землеустрою, на підставі якої така реєстрація може здійснюватись.

На відміну від існуючої на той час редакції Земельного кодексу України Законом передбачалося, що державна реєстрація сформованої («нової») земельної ділянки має здійснюватись до надання її у власність або користування органами державної влади та органами місцевого самоврядування. При цьому кадастровий номер земельної ділянки має в обов'язковому порядку зазначатись у рішенні про таке надання.

Законом визначено виключний перелік документації із землеустрою та оцінки земель, яка є підставою для внесення даних до Державного земельного кадастру. Це зумовлено тим, що на той час ані Земельний кодекс України, ані Закон України «Про землеустрій» однозначно це питання не врегульовували, і на практиці у різних регіонах воно вирішувалося по-різному.

Законом встановлено строк внесення відомостей про землі та земельні ділянки до Державного земельного кадастру, а також виключний перелік відомостей, основні вимоги щодо відкриття, ведення та закриття Поземельної книги – документа Державного земельного кадастру, який містить відомості про конкретну земельну ділянку.

Законом визначений виключний перелік осіб, які можуть ініціювати внесення змін до відомостей Поземельної книги. У переважній більшості випадків це власник земельної ділянки чи користувач земельної ділянки державної чи комунальної власності. Крім того, Законом враховано випадки, коли внесення змін до відомостей про земельну ділянку зумовлено проведенням робіт із землеустрою та оцінки земель, які проводяться у масштабах цілих адміністративно-територіальних одиниць (зміна меж населених пунктів, проведення нормативної грошової оцінки, визначення у землевлпорядній документації меж обмежень у використанні масивів земельних ділянок, безпосередньо встановлених нормативно-правовими актами). У таких випадках Закон передбачає внесення відомостей до Поземельної книги на підставі заяви органу державної влади та місцевого самоврядування, який здійснив затвердження відповідної документації.

Законопроект передбачено запровадження принципово нового підходу до питання встановлення обмежень у використанні земельних ділянок. Так, до прийняття Закону всі без винятку обмеження (обтя-

ження) у використанні земельних ділянок підлягали державній реєстрації, а отже, були чинними з моменту такої реєстрації. Проте такий стан справ не враховував ситуацію, коли обмеження (обтяження) безпосередньо встановлені законами або прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. Складалася абсурдна ситуація, коли, наприклад, певні норми закону прямої дії, по суті, вводяться в дію не Верховною Радою України, а державним реєстратором. До того ж з часу прийняття закону до моменту державної реєстрації обмежень могла пройти значна кількість часу, іноді роки. За цей час недотримання незареєстрованих обмежень (наприклад, у межах охоронних зон, зон санітарної охорони, прибережних захисних смуг) могло спричинити виникнення аварій, нанесення значної шкоди довкіллю тощо. Тому нормами Закону встановлено обов'язковість зазначення цих обмежень у документації із землеустрою, Поземельних книгах. Таким чином, дані відомості були включені до Державного земельного кадастру, і стали чинними з моменту прийняття відповідного нормативно-правового акта.

Законом впроваджено положення щодо відкритості даних Державного земельного кадастру. Практика багатьох країн свідчить, що для реалізації прав, інтересів фізичних та юридичних осіб, внесення інвестицій у економіку країни суттєве значення має прозорість інформації про земельні ділянки. Тому Законом передбачена обов'язковість відображення відомостей державного земельного кадастру в мережі Інтернет з режимом відкритого доступу, за винятком відомостей, вільне поширення яких заборонено законом (це передусім інформація про власників та користувачів земельних ділянок).

Крім положень, які безпосередньо визначають порядок ведення Державного земельного кадастру, Законом також передбачено внесення змін до низки законодавчих актів, що пов'язані з цим.

65. ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ВІД 17 ЖОВТНЯ 2012 РОКУ № 1051 «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПОРЯДКУ ВЕДЕННЯ ДЕРЖАВНОГО ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ»

Цією постановою відповідно до частини 3 статті 5 «Загальні засади ведення Державного земельного кадастру» Закону України «Про Державний земельний кадастр» Кабінет Міністрів України затвердив Порядок ведення Державного земельного кадастру.

Порядок визначає процедуру та вимоги щодо ведення Державного земельного кадастру, внесення до нього змін та виправлення помилок, допущених під час ведення Державного земельного кадастру. Крім того, Порядок встановлює правила користування відомостями та документами Державного земельного кадастру.

Зокрема, визначено, що Державний земельний кадастр ведеться на електронних та паперових носіях. Документи в паперовій формі, які створюються під час ведення Державного земельного кадастру, витяги з Державного земельного кадастру про об'єкт Державного земельного кадастру, довідки, що містять узагальнену інформацію про землі (території), викопіювання з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану), кадастрові плани земельних ділянок та інші документи створюються шляхом роздрукування їх електронної (цифрової) форми за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру. При цьому в разі виявлення розбіжностей між відомостями на електронних та паперових носіях пріоритет мають відомості на паперових носіях.

Порядок визначає коло органів, які уповноважені здійснювати ведення Державного земельного кадастру, статус державних кадастрових реєстраторів.

Відомості Державного земельного кадастру поділяються на відомості про: 1) геодезичну та картографічну основу Державного земельного кадастру; 2) кадастрове зонування земель у межах території України; 3) об'єкти Державного земельного кадастру.

Відомості Державного земельного кадастру є офіційними і вважаються об'єктивними та достовірними, якщо інше не доведено судом.

66. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ІНДУСТРІАЛЬНІ ПАРКИ» ВІД 21 ЧЕРВНЯ 2012 РОКУ № 5018-VI

Необхідність розробки і прийняття цього закону була зумовлена об'єктивними потребами у забезпеченні раціонального і ефективного використання земель промисловості у ринкових умовах, оптимізації використання земель промислових підприємств, відведенні земель для розвитку промислового виробництва з метою активізації інноваційно-інвестиційного потенціалу і підвищення конкурентоспроможності української промислової продукції на внутрішньому і зовнішньому ринках в умовах участі України у СОТ.

У Законі надано визначення низки понять, зокрема, «індустріальний парк», «вибір земельних ділянок для індустріального парку», «ініціатори створення індустріального парку», «керуюча компанія індустріального парку», «учасники індустріального парку», «облаштування території індустріального парку».

Закон закріплює основні засади створення та функціонування індустріальних парків, встановлюється, хто має право на створення індустріальних парків в Україні на землях державної, комунальної і приватної власності. Врегульовано вимоги до вибору земельних ділянок для індустріальних парків та встановлено умови та правові форми використання земель для індустріальних парків.

Законом визначається юридична природа договору про створення та діяльність індустріального парку, закріплюються основні права та обов'язки ініціатора та керуючої компанії індустріального парку, встановлюються умови та порядок здійснення господарської діяльності на території індустріального парку, визначаються форми та види державних преференцій учасникам індустріального парку, підстави і порядок ліквідації індустріальних парків.

67. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО МОРСЬКІ ПОРТИ УКРАЇНИ» ВІД 17 ТРАВНЯ 2012 РОКУ № 4709-VI

Портова галузь украї потребувала невідкладних докорінних перетворень, лібералізації майнових відносин, технічної модернізації та сучасної моделі функціонування морських портів.

Оскільки Україна була єдиною державою на пострадянському просторі, де не відбулися реформи в портовій галузі, то запровадження відповідних реформ покликано створити умови для того, щоб українські порти могли скласти конкуренцію портам сусідніх країн як в експортному, імпортному, так і в транзитному напрямках.

Даний Закон передбачає не лише встановлення нових правил поведінки суб'єктів портової діяльності, а й визначає конкретні заходи щодо реформування портової галузі України.

Закон регулює відносини у сфері портової діяльності, зокрема встановлює основи державного регулювання діяльності в морських портах, порядок будівництва, відкриття, розширення та закриття морських портів в Україні, порядок провадження на їх території господарської діяльності, у тому числі надання послуг, визначає правовий режим об'єктів портової інфраструктури. Закон не поширюється на річкові порти, морські рибні порти, пункти базування Військово-Морських Сил України, морської охорони центрального органу виконавчої влади, що забезпечує реалізацію державної політики у сфері захисту державного кордону, а також на пункти базування військово-морських кораблів іноземних держав, які відповідно до міжнародних договорів України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, тимчасово перебувають на території України.

Відповідно до Закону межами морського порту є межі його території та акваторії. Межі території морського порту визначаються і змінюються Кабінетом Міністрів України, виходячи з положень Земельного кодексу України. Межі акваторій морських портів визначаються і змінюються Кабінетом Міністрів України без порушення меж акваторій суміжних морських рибних портів та річкових портів. Збільшення території мор-

ського порту може відбуватися за рахунок штучно створених земельних ділянок та земельних ділянок, які відведені в установленому законодавством порядку для розміщення, обслуговування та будівництва об'єктів портової інфраструктури, підприємств, основна продукція та/або сировина яких є об'єктами експортно-імпортних операцій і обслуговуються як вантажі у морському порту. Власники (користувачі) земельних ділянок, включених до території морського порту, зобов'язані дотримуватися зводу звичаїв морського порту та обов'язкових постанов по порту. Територія та акваторія морського порту можуть включати відокремлені від основної території та акваторії земельні ділянки та водні об'єкти (їх частини), які мають однаковий з основною територією та акваторією правовий режим використання.

Законом визначено, що земельні ділянки в межах території морських портів можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Штучно створені земельні ділянки перебувають у державній власності та можуть надаватися у користування, у тому числі в довгострокову оренду. Штучно створені земельні ділянки належать до земель водного фонду. Територія морського порту може складатися із земель морського транспорту, земель промисловості та земель водного фонду. Земельні ділянки, на яких розташовані стратегічні об'єкти портової інфраструктури, та земельні ділянки, які забезпечують діяльність адміністрації морських портів України, не підлягають приватизації та/або відчуженню у будь-який спосіб. Земельні ділянки, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, можуть бути відчужені у їх власників для задоволення потреб розвитку морських портів чи будівництва нових морських портів у порядку, визначеному законом.

Закон передбачає, що під час здійснення своїх повноважень посадові особи адміністрації морських портів України та капітан морського порту мають право безперешкодного доступу до об'єктів портової інфраструктури, розташованих на земельних ділянках, що перебувають у власності (користуванні) суб'єктів господарювання, які провадять свою діяльність у морському порту.

68. ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ ВІД 23 ТРАВНЯ 2012 РОКУ № 513 «ПРО ЗАТВЕРДЖЕННЯ ПОРЯДКУ ПРОВЕДЕННЯ ІНВЕНТАРИЗАЦІЇ ЗЕМЕЛЬ»

Порядок установлює вимоги до проведення інвентаризації земель під час здійснення землеустрою та складення за її результатами технічної документації із землеустрою щодо проведення інвентаризації земель.

Інвентаризація земель проводиться з метою: забезпечення ведення Державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земель; визначення якісного стану земельних ділянок, їх меж, розміру, складу угідь; узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі; прийняття за результатами інвентаризації земель Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими держадміністраціями та органами місцевого самоврядування відповідних рішень; здійснення землеустрою.

Об'єктами інвентаризації земель згідно із цим Порядком є територія України, територія адміністративно-територіальних одиниць або їх частин, окремі земельні ділянки. Підставою для проведення інвентаризації земель є рішення відповідного органу виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим чи органу місцевого самоврядування щодо виконання відповідних робіт, договори, укладені між юридичними чи фізичними особами (землевласниками і землекористувачами) та розробниками документації із землеустрою, судові рішення.

Для проведення інвентаризації земель замовник укладає з виконавцем договір про розроблення технічної документації, в якому відображаються вартість і строк виконання робіт із землеустрою, що не повинен перевищувати шести місяців з моменту укладення договору. За результатами проведення інвентаризації земель виконавцем робіт складається технічна документація.

69. ЗАКОН УКРАЇНИ «ПРО ВНЕСЕННЯ ЗМІН ДО ДЕЯКИХ ЗАКОНОДАВЧИХ АКТІВ УКРАЇНИ ЩОДО РОЗМЕЖУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ» ВІД 6 ВЕРЕСНЯ 2012 РОКУ № 5245-VI

Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» був прийнятий Верховною Радою України ще на початку 2004 року та передбачав проведення розмежування земель державної та комунальної власності за проектним принципом, фактично шляхом проведення інвентаризації всіх земельних ділянок як державної та комунальної, так і приватної власності.

З моменту прийняття Земельного кодексу України із загальної кількості проектів затверджено лише 73 на загальну площу 165,91 тис. гектарів, але право власності навіть на вказані землі до цього часу не зареєстровано.

Головною вадою чинного Закону, яка робила Закон таким, що навряд чи міг бути реалізованим у повному обсязі, є надмірно висока вартість виготовлення проектів, а також надмірно складний порядок їх погодження.

Основною метою законопроекту є відмова від розроблення проектів землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності, проектів землеустрою щодо формування земель комунальної власності, та проведення розмежування земель державної та комунальної власності за принципом «у силу закону».

Законом внесені зміни до Земельного кодексу України та Законів України «Про землеустрій», «Про державну експертизу землевпорядної документації», інших законодавчих актів, які передбачають такі положення.

Законом запропоновано розмежувати землі державної власності на землі держави та землі комунальної власності. При цьому землями

комунальної власності пропонується визначити всі землі в межах сіл, селищ, міст, крім земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, а також земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що є в державній власності. Усі інші землі (крім земель приватної власності) в силу закону залишатимуться в державній власності.

Слід зауважити, що основною ідеєю Закону України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» в попередній редакції є формування за допомогою відповідних проектів окремих ділянок державної та комунальної власності із визначенням їх меж, цільового призначення тощо. Проте значна частина (а у населених пунктах – більшість) таких земельних ділянок вже сформована при наданні їх у користування фізичним та юридичним особам. Аналогічно здійснюватиметься формування земельних ділянок і в майбутньому. Водночас у разі наявності у державному чи місцевих бюджетах відповідних коштів і зацікавленості органів державної влади та місцевого самоврядування формування земельних ділянок державної та комунальної власності «в масовому порядку» можливо буде здійснити за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів (ст. 51 Закону України «Про землеустрій»), матеріалами інвентаризації земель (п. 7 розділу VII Закону України «Про Державний земельний кадастр»). Вартість розроблення цих видів документації є набагато меншою, а механізм погодження – набагато простішим, ніж проекти землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності.

Законом забезпечено дотримання правила, за яким право власності на нерухоме майно підприємства, установи, організації, що перебувають у державній і комунальній власності, та земельну ділянку, на якій вони розміщені, мають поєднуватись в одній особі. На відміну від існуючого стану справ, коли розмежування земель державної та комунальної власності є одноразовим актом, законопроектом пропонується встановити, що надання органами державної влади, органами місцевого самоврядування земельної ділянки для потреб держави чи територіальної громади здійснюється шляхом передачі її до державної чи комунальної власності.

Закон узгоджує редакцію Земельного кодексу України із Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні» щодо можливості сільських, селищних, міських рад мати об'єкти комунальної власності на території інших населених пунктів.

Закон також змінює повноваження органів виконавчої влади щодо здійснення права власності на земельні ділянки. На відміну від існуючої редакції, коли розпорядження однією земельною ділянкою мають право здійснювати три державні органи, законопроектом передбачено надати вказані повноваження одному органу виконавчої влади, яким буде: щодо земель державної власності в межах сіл, селищ, міст районного значення за межами населених пунктів на території району – районні державні адміністрації, в інших випадках – обласні державні адміністрації. Проте деякі повноваження щодо реалізації права власності держави такі органи здійснюватимуть за погодженням з вищими органами.

Якщо попередньою редакцією Земельного кодексу України до повноважень органів виконавчої влади віднесено лише розпорядження земельними ділянками державної власності, то Законом надано їм повний обсяг прав щодо реалізації прав власності на них.

Визначено автоматичний перехід права власності на землі та земельні ділянки державної власності, які включені до меж населеного пункту (крім земель, які за законом не можуть передаватись у комунальну власність), до територіальної громади.

Законом також враховано те, що певна кількість проектів землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності перебуває в процесі розробки. Таку документацію (у відповідній частині) включено складовою частиною до схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, матеріалів інвентаризації земель, а також іншої документації із землеустрою. Тобто результати проектних робіт, виконаних у процесі розробки проектів землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності, будуть використані при розробці іншої планувальної документації із землеустрою, яка є необхідною державі та територіальним громадам.

Науково-практичний посібник для суддів
та кандидатів на посаду судді

Авторський колектив:

Павло Кулинич – член Науково-консультативної ради при Верховному Суді, провідний науковий співробітник Інституту держави і права ім. В.М.Корецького НАН України, член кореспондент Національної академії правових наук, доктор юридичних наук, професор, юридичний радник проекту Агентства США з міжнародного розвитку (USAID) «Програма підтримки аграрного і сільського розвитку»;

Андрій Потапенко – суддя Ржищевського міського суду Київської області;

Вікторія Семенюк – провідний науковий співробітник відділу міжнародного співробітництва Національної школи суддів України;

Олександр Тиханський – суддя Обухівського районного суду Київської області.

СТАНОВЛЕННЯ І РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ у ХХ – на початку ХХІ століття

*Науково-практичний посібник для суддів
та кандидатів на посаду судді*

за редакцією доктора юридичних наук, професора, члена Науково-консультативної ради при ВС, члена-кореспондента НАПрН України Павла Кулиничу [Павло Кулинич, Костянтин Медведєв, Андрій Потапенко, Олександр Тиханський, Вікторія Семенюк]; Національна школа суддів України.

Підписано до друку 05.06.2018 р.
Формат 60*90*16 (А5). Папір 100 гр/м², офсетний.
Друк офсетний. Тираж 500. Зам.№ 152018/06

Видавець і виготівник ФОП Клименко Ю.Я
02125, м. Київ, вул. П.Запорожця, 4, кв. 24
тел. +38 (044) 828 7686, +38 (066) 260 7686

