

**ПОСІБНИК
ДЛЯ ПІДГОТОВКИ
ДО ІСПИТУ
ІЗ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВА**

Харків
«Право»
2021

УДК 349.41(477)(076)
П61

Колектив авторів:

В. І. Гордєєв, Д. М. Золотарьова, І. В. Ігнатенко, Л. В. Лейба, Т. В. Лісова, Н. О. Мельник, О. М. Савельєва, Д. В. Санніков, С. В. Хомінець, Р. А. Цилюрик, А. О. Чирик, С. В. Шаропова, М. В. Шульга (відповідальний редактор)

Посібник для підготовки до іспиту із земельного права / [Д. В. Санніков, М. В. Шульга, В. І. Гордєєв та ін.]. – Харків : Право, 2021. – 376 с.
ISBN 978-966-998-216-2

Посібник містить перелік питань, які виносяться на курсовий іспит із земельного права, та найбільш важливу інформацію, яку необхідно висвітлити при складанні іспиту, зокрема визначення земельно-правових понять, їх головні ознаки та особливості.

Посібник стане в пригоді читачам, які цікавляться сучасним станом земельного законодавства.

УДК 349.41(477)(076)

© Санніков Д. В., Шульга М. В., Гордєєв В. І. та ін., 2021

© Оформлення. Видавництво «Право», 2021

ISBN 978-966-998-216-2

==== **Передмова**

Земельне право – одна з найактуальніших в умовах сьогодення фундаментальна професійно орієнтована навчальна дисципліна, вивчення якої є важливою складовою правової освіти студентів вищих освітніх закладів. Особливого значення вона набуває у період реформування земельних правовідносин в Україні та суттєвого оновлення правового підґрунтя їх регламентації. Вивчення земельного права сприяє становленню сучасного правника як фахівця, який може забезпечити режим законності сталого розвитку земельних прав та інтересів відповідних суб'єктів.

Завданням навчальної дисципліни є: опанування студентами необхідних теоретичних положень; засвоєння змісту земельно-правових категорій, сутності земельно-правових інститутів; оволодіння навичками розкриття змісту норм земельного права, роз'яснень вищих судових інстанцій України та рішень Конституційного Суду України, їх тлумачення та правильного застосування у вирішенні конкретних справ; набуття досвіду науково-дослідної роботи у галузі земельного права; закріплення вмінь самостійного опрацювання нормативно-правових актів, земельно-правової наукової літератури, матеріалів судової практики.

Посібник містить оновлену та найбільш важливу інформацію з навчальної дисципліни «Земельне право», що дозволить в стислі терміни повторити її основні положення. Разом із тим це не виключає необхідності ознайомлення з підручником із земельного права, чинним законодавством та судовою практикою, а також іншими матеріалами, необхідними для належної підготовки до іспиту.

1. Поняття земельного права як самостійної галузі права

Земельне право є самостійною галуззю національної системи права України. Наявність особливого предмета – земельних відносин і методів правового регулювання свідчить про існування земельного права як окремої галузі права.

Серед сукупності суспільних відносин самостійне місце займають земельні відносини. Вони характеризуються суттєвими особливостями, які зумовлені предметом регулювання – використанням, відтворенням та охороною земель як природного ресурсу.

Терміном «земля» позначаються різні явища. Тому він може розглядатися в різних аспектах. В залежності від контексту цей термін використовується в багатьох розуміннях – як одна з планет Сонячної системи, земна куля, ґрунти, частина космічної системи, суходіл, об'єкт природного походження тощо. Як планета чи земна куля Земля виступає об'єктом правового регулювання у міжнародному праві. Земля може також розглядатися в якості середовища проживання людини і суспільства, що охоплює земну і повітряну оболонку земної кулі, її надра, поверхню і ландшафт, тваринний і рослинний світ. У цьому значенні земля виступає об'єктом правового регулювання природноресурсового та екологічного права.

Як предмет правового регулювання в земельному праві терміном «земля» позначають частину земної поверхні, яка розташована над надрами та іменована ґрунтовим шаром, у межах території, на яку поширюється суверенітет держави. Землі як ґрунтовій поверхні властиві унікальні параметри, які використовуються людиною і суспільством. Земля, будучи природним ресурсом, виконує різні функції. Як об'єкт господарювання вона виступає засобом виробництва у сільському і лісовому господарстві та є просторовим базисом для розміщення будинків, будівель і споруд, виступає основою здійснення будь-якої діяльності. Із землею нерозривно пов'язані природні об'єкти: ліси, води, надра, рослинний і тваринний світ. Вона має природне походження, існує незалежно від волі людини і суспільства як місце та умови людського життя й суспільного існування.

Земельне право охоплює переважно однорідні суспільні відносини щодо використання, охорони та відтворення земель. Ці відносини складають основу предмета земельного права. Водночас поряд з ними предметом регулювання земельного права виступають відносини, пов'язані, наприклад, зі створенням, зміною, припиненням існування земельних ділянок; з виникненням, переходом, припиненням прав, обмежень (обтяжень) прав на земельні ділянки; реєстрацією та обліком земельних ділянок та ін.

Вони виникають між державою, територіальними громадами, в особі їхніх органів, юридичними та фізичними особами та іншими учасниками цих відносин.

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

Згідно з ч. 1 ст. 3 Земельного кодексу України земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них іншими нормативно-правовими актами.

Правова регламентація земельних відносин ґрунтується на: поєднанні врегулювання використання, охорони та відтворення землі як природного ресурсу, основного засобу виробництва в сільському та лісовому господарстві, територіального базису; різноманітті форм власності на землю та інші природні ресурси; наданні повноважень органам державної виконавчої влади та органам місцевого самоврядування щодо врегулювання земельних відносин на відповідному територіальному просторі; визнанні рівності учасників земельних відносин у здійсненні захисту своїх прав на землю; неприпустимості втручання держави та її органів у здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, крім випадків, передбачених законом; державному управлінні використанням і охороною земельних ресурсів незалежно від форм власності та інших прав на землю. Земля стає предметом земельних відносин у зв'язку з використанням притаманних їй корисних властивостей та привласненням її продуктів, а також з її використанням як просторового базису.

Методи земельного права складаються із встановлених земельно-правовими нормами прав і обов'язків учасників врегульованих відносин і застосування до них заходів державного примусу при недотриманні ними правових норм. Земельно-правові норми встановлюють права і обов'язки учасників відносин, надаючи їм можливість здійснювати певні дії або забороняючи їх. Тим самим земельно-правові норми визначають модель поведінки учасників земельних відносин.

Земельному праву притаманні *імперативний* (превалюючий) та *диспозитивний* методи правового регулювання суспільних земельних відносин.

Для визначення поняття земельного права як самостійної правової галузі наявні усі необхідні ознаки: коло земельних суспільних відносин, що становлять його предмет, відповідні методи регулювання цих відносин, усталені принципи їх регулювання (зовнішньо виражені в принципах аграрного законодавства згідно ст. 5 ЗК України) та спеціальні законодавчі акти, які призначені для їх регулювання, зокрема кодифікований нормативно-правовий акт у вигляді Земельного кодексу України.

Отже, *земельне право як самостійна галузь права* в національній правовій системі – це систематизована сукупність прийнятих або санкціонованих державою правових норм, призначених для регулювання суспільних земельних відносин з метою забезпечення раціонального використання, відтворення та ефективної охорони земельних ресурсів, захисту прав та інтересів громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави на землю, дотримання встановленого правопорядку в земельних відносинах і на цих засадах формування та утвердження сталого земельного ладу в країні.

===== 2. Предмет земельного права

Специфічність суспільних земельних відносин полягає в безпосередньому *об'єкті*, з приводу якого виникають названі відносини – землі (земельних ділянок). Саме земля (земельні ділянки) як своєрідний об'єкт земельних відносин визначає специфіку цієї області відносин як предмета правового регулювання, надає їм особливого

характеру і виділяє їх з-поміж усіх інших суспільних відносин. Таким чином, предметом регулювання земельного права виступають земельні відносини. Сучасна юридична наука визначає *предмет земельного права* як суспільні відносини, обумовлені специфічними властивостями землі як об'єкта у тій частині, у якій вони регулюються нормами земельного права.

Отже, *предметом земельного права* слід вважати відносини, що виникають, здійснюються, змінюються та припиняються між державою, фізичними та юридичними особами, іншими суб'єктами у сфері володіння, раціонального використання, охорони та відтворення земель усіх форм власності на землю.

Суб'єктами земельних відносин згідно із законом виступають громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї) (ст. 2 ЗК України).

Чинний Земельний кодекс України закріплює обмежений суб'єктно-об'єктний склад земельних відносин як предмета земельного права. Фактично суб'єктами земельних відносин виступають, наприклад, окрім громадян України іноземці та особи без громадянства (ч. 4 ст. 81 ЗК України), окрім вітчизняних юридичних осіб – іноземні юридичні особи (ч. 4 ст. 82 ЗК України), окрім держави Україна – іноземні держави (ст. 85 ЗК України). У складі самостійних об'єктів земельних відносин Закон України «Про оренду землі» називає, наприклад, частину земельної ділянки, яка може передаватись в суборенду, та ін.

3. Принципи земельного права та їх характеристика

Принципами права прийнято вважати основоположні засади та головні ідеї, які характеризуються універсальністю, загальною значимістю, вищою імперативністю та відбивають істотні положення права.

Принципами земельного права прийнято вважати основоположні засади та головні ідеї, які характеризуються універсальністю, загальною значимістю, вищою імперативністю та відбивають істотні положення земельного права.

Принципи земельного права реалізуються шляхом відтворення основних положень у земельному законодавстві, які пронизують його систему та удосконалюються разом з їх розвитком. Виходячи з цього, принципи земельного права поділяють на *конституційні, загальні та спеціальні*.

Конституційні принципи позначають як загально правові принципи, що притаманні сучасній українській правовій системі і властиві всім галузям вітчизняного права. Вони є фундаментальними принципами регулювання всієї системи суспільних відносин, в тому числі земельних відносин. Так, у Конституції України знайшли своє закріплення наступні основоположні принципи: принцип поділу державної влади на законодавчу, виконавчу та судову (ст. 6), принцип визнання та гарантованості місцевого самоврядування (ст. 7), принцип верховенства права та принцип верховенства закону (ст. 8), принцип рівності всіх суб'єктів права власності перед законом (ст. 13) та ін.

Загальні (загальногалузеві) принципи, будучи результатом відтворення конституційних принципів, охоплюють найбільш поширений обсяг суспільних земельних відносин і поширюються на всі земельно-правові норми. Чинне земельне законодавство базується на принципах: поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу та основного засобу виробництва; забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави; невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, крім випадків, передбачених законом; забезпечення раціонального використання та охорони земель; забезпечення гарантій прав на землю; пріоритету вимог екологічної безпеки. Наведені принципи земельного права знайшли своє закріплення у ст. 5 Земельного кодексу України.

Під спеціальними принципами земельного права слід розуміти керівні засади, які відображають сутність норм земельного права та

головні напрями в галузі правового регулювання суспільних відносин, що пов'язані з раціональним використанням та ефективною охороною земельних ресурсів. Серед цих принципів виокремлюються наступні:

Принцип цільового і раціонального використання земель пропонує зміст усіх інститутів земельного права. Цільове призначення земель – це встановлені законодавством порядок, умови та межі експлуатації (використання) земель для конкретних цілей відповідно до категорій земель, що наділені особливим (специфічним) правовим режимом. За основним цільовим призначенням землі країни поділені на дев'ять категорій: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови; землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення; землі історико-культурного призначення; землі лісгосподарського призначення; землі водного фонду; землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Сутність раціонального використання земель полягає у забезпеченні результативного використання земельних ресурсів з одночасним забезпеченням їх ефективної охорони.

Принцип встановлення особливого правового режиму земель відповідних категорій безпосередньо передбачений у ч. 2 ст. 18 ЗК України. Правовий режим земель – це поняття, яке узагальнює правову характеристику землі як об'єкта земельних відносин і містить вказівку на коло найважливіших правових відносин, що складаються з приводу землі. Під правовим режимом земель необхідно розуміти встановлені правовими нормами умови та порядок використання земель усіх категорій за основним цільовим призначенням, забезпечення охорони прав власників землі та землекористувачів, здійснення державного управління земельним фондом та контролю за використанням земель, дотриманням вимог земельного законодавства, ведення земельного кадастру, проведення землеустрою та здійснення земельного моніторингу, застосування заходів заохочення за раціональне використання земельних ресурсів та передбаченої законом юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.

Принцип пріоритетності використання земель для сільськогосподарського виробництва, як і раніше, базується на пріоритетному законодавчому врегулюванні правового режиму використання таких земель.

Це означає, що землі, придатні для ведення сільського господарства, мають надаватися, насамперед, для сільськогосподарського виробництва.

Принцип здійснення контролю за використанням та охороною земель полягає у наявності спеціальних організаційно-правових засобів, за допомогою яких здійснюється контроль за використанням та охороною земельних ресурсів. Поряд з державним контролем за використанням та охороною земель здійснюється самоврядний та громадський контроль за їх використанням. Перший – здійснюється місцевими радами, другий – громадськими інспекторами, які призначаються відповідними органами місцевого самоврядування і діють на підставі положення, затвердженого центральним органом виконавчої влади із земельних ресурсів.

Принцип платності використання земель передбачений у ст. 206 ЗК України, відповідно до якої використання землі в Україні є платним. Плата за землю стягується у вигляді земельного податку або орендної плати, розмір яких визначається залежно від грошової оцінки землі. Об'єктом плати за землю є конкретна земельна ділянка, яка надана чи передана в користування.

Принцип забезпечення захисту прав фізичних та юридичних осіб на землю передбачає певні способи їх захисту: визнання прав; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; визнання угоди недійсною; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; відшкодування заподіяних збитків, а також інші способи захисту, передбачені законом.

4. Метод правового регулювання земельних відносин

Під *методами земельного права* розуміються відповідні характеру земельних відносин способи і прийоми впливу на поведінку учасників цих відносин.

Метод земельного права складається із встановлених земельно-правовими нормами прав і обов'язків учасників регульованих від-

носин і застосування до них заходів державного примусу при недотриманні ними правових норм. Земельно-правові норми встановлюють права і обов'язки учасників відносин, надаючи їм можливість здійснювати певні дії або забороняючи їх. Тим самим земельно-правові норми визначають модель поведінки учасників земельних відносин.

У земельному праві регулювання земельних відносин здійснюється на основі імперативного методу. В деяких випадках застосовуються елементи диспозитивного методу.

Імперативний метод означає вплив на учасників земельних правовідносин за допомогою видання обов'язкових до виконання приписів і заборон. При використанні ж диспозитивного методу вплив здійснюється за допомогою визначення лише меж поведінки учасників відносин і надання їм можливості: вільно і самостійно регулювати свої взаємини в рамках встановлених меж.

Імперативний метод у земельному праві застосовується у сфері управління земельним фондом країни, а саме: визначення порядку реалізації функцій державного управління; ведення державного земельного кадастру; забезпечення моніторингу за станом земель; здійснення охорони земель, контролю за їх використанням та охороною, землевпорядкування; визначення порядку проведення земельних аукціонів; встановлення обмежень використання земель за цільовим призначенням тощо. У зазначених сферах регулювання земельних відносин уповноваженими виступають органи державної виконавчої влади, а зобов'язаними – власники землі, землекористувачі або особи, які використовують земельні ділянки на інших правових засадах.

Елементи диспозитивного методу використовується у сфері регулювання взаємин власників та користувачів земельних ділянок з приводу використання землі та самостійного господарювання на ній. Власник має право на свій розсуд, наприклад, розпоряджатися належною йому земельною ділянкою. Учасники земельних відносин, у тому числі землекористувачі, законодавчо наділені можливостями у визначених межах самостійно регулювати свої взаємовідносини.

В юридичній літературі виділяють три основних *способи, що притаманні диспозитивному методу*: 1) рекомендаційний; 2) санкціонований; 3) делегований.

Рекомендаційний спосіб правового регулювання полягає у наданні суб'єкту земельних відносин такої можливості поведінки, коли вони одержують можливість самостійного вибору способу своєї поведінки для досягнення поставленої мети. Так, у статтях 140–141 ЗК України серед підстав припинення прав на землю закріплюється право добровільної відмови землевласника або землекористувача від права на земельну ділянку. Власнику земельної ділянки та землекористувачу закон надає право альтернативного вибору: або використовувати земельну ділянку за її цільовим призначенням, або відмовитися від неї.

Санкціонований спосіб полягає у тому, що рішення про реалізацію своїх земельних повноважень суб'єкт земельних відносин приймає самостійно. Проте такі рішення нерідко набувають юридичної сили лише після їх узгодження, затвердження або реєстрації відповідним компетентним органом. Наприклад, у ст. 100 ЗК України передбачається порядок встановлення земельних сервітутів. Хоча земельний сервітут встановлюється за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору або за рішенням суду, однак право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку.

Делегований спосіб правового регулювання полягає у наданні прав і свобод суб'єктам земельних відносин щодо конкретного кола правомочностей. Як приклад делегованого методу врегулювання земельних відносин можна вказати на ст. 11 ЗК України, відповідно до якої повноваження районних рад у містах у галузі земельних відносин визначаються міськими радами. Делегований метод регулювання земельних відносин знайшов відповідне закріплення в законах України «Про місцеве самоврядування в Україні» та «Про місцеві державні адміністрації», а також в інших законодавчих актах.

===== 5. Співвідношення земельного права із суміжними галузями права та його місце у вітчизняній системі права

Земельне право є невід'ємною частиною системи права України і знаходиться в тісному взаємозв'язку з іншими галузями права.

1. Земельне право пов'язане з *конституційним правом*, норми якого закріплюють основи суспільного та державного устрою, встановлюють найважливіші засади всіх галузей права України, у тому числі й земельного права.

Принциповими для земельного права є положення ст. 13 Конституції про належність землі та інших природних ресурсів як об'єктів права власності Українського народу, від імені якого права власника здійснюють органи державної влади та місцевого самоврядування. Норми конституційного права встановлюють засади права землекористування та функції органів державної влади та місцевого самоврядування щодо забезпечення використання земельних ресурсів. Норми конституційного права визначають земельну територію держави й адміністративно-територіальний устрій країни, регулюють питання організації та визначення меж території як обов'язкової ознаки держави. На цій підставі земельним правом регулюються відносини, наприклад, з приводу використання земельних площ як територіального базису для розміщення продуктивних сил країни.

2. Земельне право перебуває у відповідних зв'язках з *адміністративним правом*. Адміністративно-правові акти часто є підставою виникнення, зміни або припинення земельних відносин. Вони визначають повноважень органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо врегулювання земельних відносин (статті 6–17 ЗК України). Зв'язок земельного й адміністративного права проявляється також у застосуванні імперативних методів регулювання земельних відносин. Так, зв'язок земельного права з адміністративним правом має місце в сфері державного управління в галузі використання, охорони та відтворення земель, притягнення до адміністративної відповідальності осіб, винних у вчиненні адміністративних правопорушень земельного законодавства. Представляючи собою частину державного управління в цілому, управління в галузі використання і охорони земель входить одночасно в адміністративне і земельне право.

3. Важливе значення для земельного права має його зв'язок із *цивільним правом*. Цей зв'язок двох самостійних галузей права проявляється у тісному переплетенні земельних і майнових відносин, обумовлених зв'язками прав на земельну ділянку з правами на на-

садження, посіви, будівлі та споруди, що знаходяться на ділянці землі, у визначенні суб'єктів права власності на землю, сервітутних правах, судовому захисті земельних прав, врегулюванні договірних відносин із приводу земельних ділянок, відшкодуванні збитків, заподіяних порушенням земельних прав, і т. ін.

Визнання Цивільним кодексом України землі об'єктом нерухомості фактично виступає основою тісного зв'язку цієї галузі права із правом земельним. Норми цивільного законодавства, які регулюють земельні відносини, формують приватно-правові засади регламентації цих відносин. Вони визначають найбільш принципові положення у сфері регулювання земельних відносин і вважаються загальними по відношенню до приписів земельного законодавства, яке виступає в якості спеціального регулятора земельних відносин.

4. Взаємозв'язок земельного права з екологічним правом обумовлюється положенням землі як об'єкта навколишнього природного середовища, що функціонує у складі екосистеми і перебуває в екологічному взаємозв'язку та взаємодії з усім навколишнім середовищем. Він обумовлюється становищем землі як елемента навколишнього природного середовища, що домінує та функціонує в складі природних екосистем природи і знаходиться в екологічному взаємозв'язку і взаємодії з усім довкіллям. Регулюючи переважно земельні відносини, які виникають у зв'язку з наданням і вилученням земель, умовами і порядком їх використання, охорони та відтворення, земельне право в той же час містить норми, які передбачають спеціальні вимоги, що забезпечують збереження навколишнього природного середовища. У свою чергу в екологічному законодавстві містяться численні норми загального і спеціального характеру, реалізація яких передбачає забезпечення, наприклад, охорони земель від несприятливого антропогенного впливу.

5. Безпосередній зв'язок існує між нормами земельного права та нормами *природоресурсного права*. Взаємозв'язок земельно-правових норм з нормами гірничого, водного і лісового права, нормативно-правовими актами природно-рослинного (флористичного), природно-тваринного (фауністичного) та природно-заповідного законодавства полягає у неможливості використання цих природних об'єктів та їх ресурсів без одночасного використання відповідних земельних ділянок. Спільне між землею, водами, лісами та іншими природними

об'єктами, їх взаємозв'язок і взаємодія в процесі використання, охорони і відтворення визначають собою єдність цілей і методів їх правового регулювання, схожість їх принципів і правових інститутів. Відокремлене регулювання природоресурсних відносин проявляється й у роздільній кодифікації земельного, гірничого, водного і лісового законодавства. При цьому в чинному законодавстві щодо природних об'єктів та їх ресурсів передбачаються спеціальні норми, у яких враховується взаємопов'язаність природних ресурсів.

===== 6. Функції земельного права

Кожна галузь права має свої специфічні функції, які визначаються завданнями, які стоять перед нею. Відповідно до ст. 4 Земельного кодексу України завданням земельного законодавства виступає регулювання земельних відносин з метою забезпечення права на землю фізичних, юридичних осіб, територіальних громад та держави, раціонального використання та охорони земель. Зміст цих завдань розкривається через природні властивості землі, її економічну та соціальну роль в житті суспільства. Саме цим завданням відповідають і основні функції земельного права як правової галузі. Отже, наведене вище дозволяє назвати в якості функцій земельного права наступні основні види:

Регулятивна – полягає у регулюванні земельних відносин, а саме встановлення та припинення права власності чи права користування на земельну ділянку, наділення правами та обов'язками землевласників та землекористувачів, визначення повноважень відповідних державних органів у галузі управління та охорони земельними ресурсами.

Охоронна – має завданням охорону землі як основного об'єкта природи, передбачає підвищення родючості землі та її продуктивності; виконує завдання щодо захисту права власності чи права користування фізичних та юридичних осіб, встановлюючи юридичну відповідальність за порушення земельного законодавства.

Виховна – спонукає суб'єктів земельних правовідносин до неухильного дотримання всіх норм законодавства, яке регулює земельні відносини.