

Мета викладання навчальної дисципліни – формування системи знань про регулювання земельно-правових відносин в Україні, їх взаємозв'язок зі змінами, що відбуваються у земельній політиці держави в умовах сьогодення та у зв'язку із проведенням земельної реформи. У дисципліні розглядаються основні земельно-правові інститути, зокрема право власності на землю, види землекористування, земельні сервітути, добросусідство, гарантії прав на землю, відповідальність за порушення земельного законодавства, правові режими земель України у відповідності за їх категоріями тощо.

Завдання:

- надання системи теоретичних знань про земельне законодавство, його змістовне наповнення для розуміння сенсу категорій земельного права, змісту земельних правовідносин та закономірностей їх розвитку;
- засвоєння земельно-правової термінології, теоретичних засад і системоутворюючих категорій земельного права, основних положень та інститутів земельного права;
- формування умінь і навичок щодо аналізу та застосування нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини.

Земельне право є однією з найбільших та найскладніших галузей права. Складнощі його вивчення пояснюються великим обсягом навчального матеріалу, складністю теоретичних категорій, мінливістю та суперечливістю законодавчих актів.

Основним матеріалом для формування комплексу систематизованих знань, навичок і вмінь студентів слугує земельне законодавство, яке нараховує значну кількість нормативно-правових актів. Крім цього, увага приділяється вивченню нормативно-правових актів екологічного, цивільного, господарського, аграрного, та інших галузей права, положення яких також використовуються для регулювання певних земельних відносин.

Модуль 1. Земельне право у правовій системі України

Тема 1. Поняття, предмет, система та джерела земельного права

1. Поняття та предмет земельного права
2. Методи регулювання земельних відносин
3. Принципи земельного права
4. Система земельного права
5. Співвідношення земельного права із суміжними галузями права
6. Класифікації джерел земельного права
7. Джерела земельного права України

1. Поняття та предмет земельного права

Земельне право є самостійною галуззю права, яке являє собою систему правових норм, що регулюють земельні відносини з метою забезпечення раціонального використання земель, охорони їх від негативного впливу, захисту прав громадян та юридичних осіб на землю та додержання встановленого правопорядку в галузі земельних відносин [Будяченко, 2017].

Земельне право – це галузь права, що регулює та охороняє земельні відносини з метою забезпечення раціонального використання земель, створення умов для підвищення ефективності цього процесу, охорони прав юридичних та фізичних осіб як землевласників і землекористувачів [Дуравкіна, 2018].

Земельне право України – це систематизована сукупність прийнятих або санкціонованих державою правових норм, призначених для регулювання суспільних земельних відносин з метою забезпечення раціонального використання, відновлення 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 [Шульга, 2023]. Його можна розглядати :

- як природне право конкретної особи;
- як позитивне право, що знаходить своє вираження в законах та інших джерелах;
- як систему правових норм, що складають окрему галузь права та одну із складових національної правової системи нашої держави;
- як науку та начальну дисципліну.

Предмет земельного права – певна група суспільних відносин, що виникають у зв'язку з розподілом, використанням та охороною земель і регулюються нормами земельного права. Тобто *предметом земельного права є земельні відносини*.

Земельний кодекс України, прийнятий 25 жовтня 2001 р. та введений в дію з 1 січня 2002 р. (у ред. 28.04.2021 р.), наводить таке визначення терміну «земельні відносини»:

Стаття 2. Земельні відносини

1. Земельні відносини - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

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

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

Тобто у Земельному кодексі земельні відносини визначені як **відносини власності на землю**.

Багато представників земельно-правової науки критикують такий підхід, оскільки до земельних відносин слід включати й інші види суспільних відносин (наприклад, відносини із охорони та відновлення земель, здійснення публічного управління у сфері земельних відносин, застосування юридичної відповідальності за земельні правопорушення та ін.). Тому більш точним можна вважати таке визначення: **Земельні відносини** – це суспільні відносини щодо володіння, користування, розпорядження, охорони та відновлення земель.

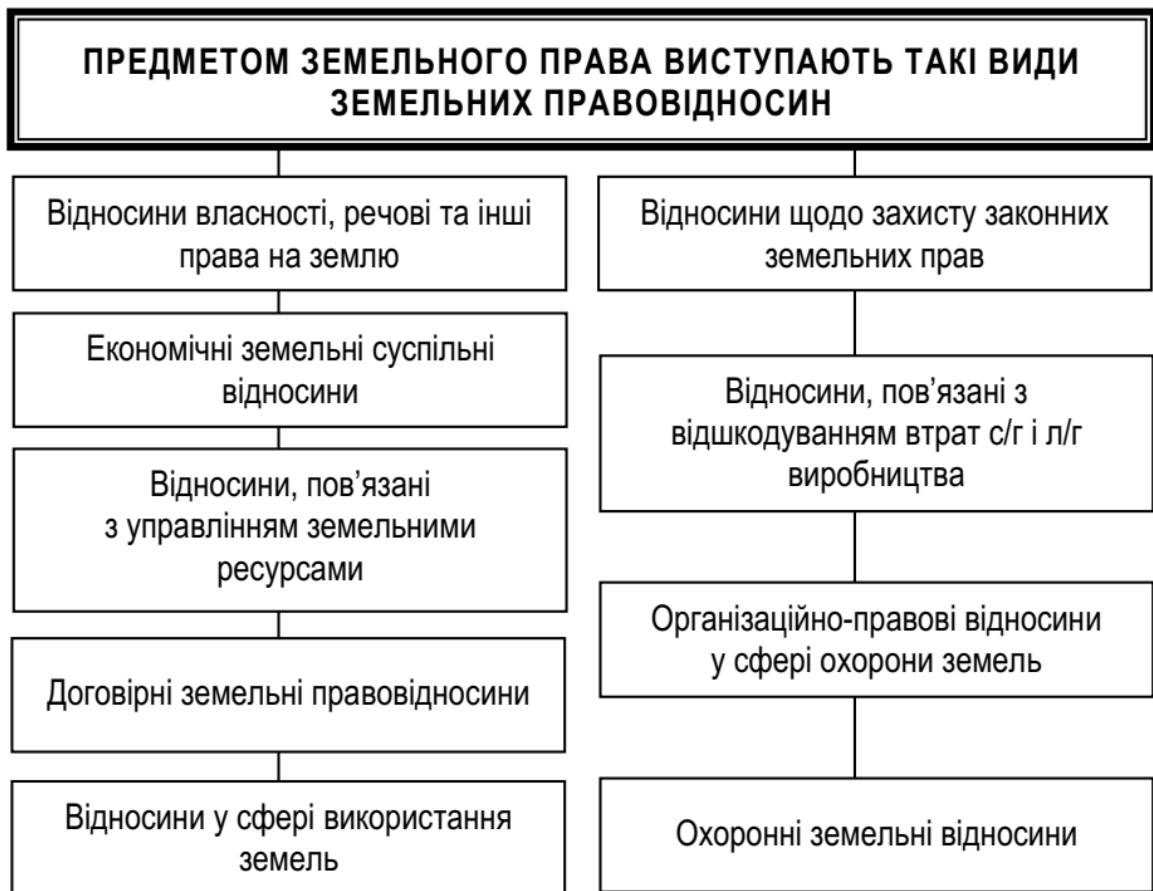


Схема 5. Специфіка та види земельних правовідносин (за Шуміло)

Що таке земля?

Відповідно до Конституції України:

Стаття 13. Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією.

Стаття 14. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

Аналогічно прописано і в Земельному кодексі України:

Стаття 1. Земля - основне національне багатство

1. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

2. Право власності на землю гарантується.

3. Використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

Термін «земля» може розглядатися в різних аспектах (рис.). Як підсумок, з точки зору земельного права, можна сказати, що земля – це об'єкт природи, який став об'єктом земельних відносин у зв'язку з використанням притаманних йому корисних властивостей та привласненням його продуктів, а також з його використанням як просторового базису.

Земля

як земна куля (планета)	як суходіл	як ґрунти (ґрунтовий шар)	як об'єкт господарювання	як територія
<ul style="list-style-type: none">є об'єктом правового регулювання міжнародного права	<ul style="list-style-type: none">середовище проживання людини, що охоплює земну і повітряну оболонки земної кулі, її надра, поверхню і ландшафт, тваринний і рослинний світ, є об'єктом правового регулювання природоресурсного та екологічного права	<ul style="list-style-type: none">верхній шар земної поверхні, розташований над надрами та придатний для життя рослин, є об'єктом правового регулювання в земельному законодавстві й праві	<ul style="list-style-type: none">загальний засіб праці і основний засіб виробництва для розміщення будинків, будівель і споруд у сільському і лісовому господарстві, є об'єктом правового регулювання в земельному законодавстві й праві	<ul style="list-style-type: none">територія з угіддями, якою хтось володіє, територія з певним правовим режимом, є об'єктом правового регулювання в земельному законодавстві й праві

Навіщо було виділено земельне право як окрему галузь права? Цивільне право визначає єдині уніфіковані правила цивільного обігу і власності на землю без урахування її унікальних особливостей, воно не має правового інструментарію для врахування різноманітності і специфіки землі як об'єкта земельних відносин. Однак цінність землі і визначається саме цими особливостями, специфікою властивостей та ознак, які відрізняють її від інших майнових об'єктів. Тому саме земельним законодавством визначається склад земель України, віднесення їх до категорії

відповідно до цільового призначення і порядок переведення з однієї категорії до іншої; визначаються функції і компетенція органів виконавчої влади і місцевого самоврядування у питаннях розпорядження землею і регулювання земельних відносин, виникнення, припинення і переходу прав на землю; права та обов'язки власників земельних ділянок і землекористувачів; порядок та умови використання земель сільськогосподарського та іншого призначення; організація раціонального використання та охорони земель; встановлюється порядок та умови ведення державного земельного кадастру і землеустрою, вирішення земельних спорів і відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, втрат сільськогосподарського виробництва.

Земельні відносини – самостійний різновид природоресурсних відносин, які характеризуються специфічними рисами та властивостями і регулюються спеціальним законодавством.

Земельно-правові відносини – це фактичні суспільні земельні відносини, які врегульовані відповідними нормами земельного права, тобто вони виникають, здійснюються і припиняються відповідно до цих норм.

Згідно з ч. 2 ст. 3 ЗК України земельні відносини регулюються:

Стаття 3. Регулювання земельних відносин

1. Земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

2. Земельні відносини, що виникають при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря, регулюються цим Кодексом, нормативно-правовими актами про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря, якщо вони не суперечать цьому Кодексу.

Регулювання земельних відносин ґрунтується на [Шуміло]:

- поєднанні врегулювання використання землі як природного ресурсу, основного засобу виробництва і територіального базису;
- різноманітні форм власності на землю та інші природні ресурси;
- наданні повноважень органам державної виконавчої влади та органам місцевого самоврядування щодо регулювання земельних відносин на відповідному територіальному просторі;
- визнанні рівності учасників земельних відносин у здійсненні захисту своїх прав на землю;
- неприпустимості втручання держави та його органів у здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, крім випадків, передбачених законом;
- публічному управлінні використанням, відновленням і охороною земельних ресурсів незалежно від форм власності та інших прав на землю

2. Методи регулювання земельних відносин

Методи правового регулювання суспільних відносин – сукупність способів, засобів, прийомів, за допомогою яких держава на основі існуючої сукупності правових норм забезпечує необхідну їй поведінку людей як учасників правовідносин або впроваджує ті засоби регулювання, які в конкретних умовах (політичних, економічних, соціальних тощо) можуть дати максимальний позитивний результат у здійсненні земельних реформ, вирішенні продовольчої кризи, становленні ринкових відносин тощо.

Регулювання здійснюється в нормативному порядку шляхом *встановлення правил поведінки* учасників суспільних відносин, з наданням громадянам, юридичним особам, а також органам державної влади і місцевого самоврядування певних прав і наділенням їх відповідними обов'язками.



Методи регулювання земельних відносин (за Шуміло)

В юридичній літературі звичайно виділяють два основних методи регулювання:

- **імперативний метод** (метод «зобов'язань і заборон») впливу на поведінку учасників суспільних відносин – за рахунок визначення обов'язків суб'єктів правовідносин та встановлення обов'язкових до виконання приписів, розпоряджень і заборон. У земельному праві застосовується, як правило, у сфері управління використанням і охороною земель (зокрема при веденні державного земельного кадастру; забезпеченні моніторингу за станом земель; здійсненні землевпорядкування; визначенні порядку проведення земельних аукціонів; встановлення обмежень використання земель за цільовим призначенням, додержання вимог законодавства про охорону довкілля тощо). Уповноваженими особами при

цьому є органи державної виконавчої влади та місцевого самоврядування, а зобов'язаними – власники землі та землекористувачі;

- **диспозитивний метод** (метод «дозволів»), за якого суб'єктам правовідносин надається можливість вільно і самостійно (звісно у встановлених межах) регулювати свої взаємовідносини. У земельному праві ґрунтується на визнанні того, що кожен власник має право на свій розсуд розпоряджатися належною йому земельною ділянкою, а учасники земельних відносин можуть у певних межах регулювати взаємини між собою самостійно.

Диспозитивний метод регулювання земельних відносин має три основних різновиди:

1. **Рекомендаційний метод** передбачає надання можливостей альтернативної поведінки суб'єкту земельних відносин, вони одержують можливість самостійного вибору способу свого поведіння для досягнення поставленої мети. Наприклад, припинення права користування земельною ділянкою або права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови від неї. Або можливість зміни цільового призначення земельних ділянок приватної власності за ініціативою власників земельних ділянок (має право вибору – змінювати чи ні).

2. **Санкціонований метод** полягає у тому, що рішення про реалізацію своїх земельних повноважень суб'єкт земельних відносин приймає самостійно, але це рішення набуває юридичної сили лише після його узгодження, затвердження або реєстрації затвердження відповідним компетентним органом. Наприклад, безоплатне надання органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади громадянам і юридичним особам у власність земельних ділянок господарського призначення за погодженням із державними органами лісового господарства загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств.

3. **Делегований метод** правового регулювання полягає у наданні прав і свобод суб'єктам земельних відносин щодо певного кола правочинів. Наприклад, міські ради визначають повноваження районних у містах рад у галузі земельних відносин. Або надані ст.90 ЗК права власникам земельних ділянок самостійно господарювати на землі.

У сучасному земельному праві спостерігається переплетіння імперативного і диспозитивного методів. Переважна більшість земельних відносин регулюються імперативними нормами права, наприклад, обов'язкова вимога цільового використання земельних ділянок; заборона порушення ґрунтової родючості та погіршення екологічної ситуації; обмеженні розпорядницьких прав власників землі в інтересах суспільства.

3. Принципи земельного права

Принципи права – основоположні засади та головні ідеї, які характеризуються універсальністю, загальною значимістю, вищою імперативністю та відбивають істотні положення права.

Принципи земельного права – закріплені в чинному земельному законодавстві основоположні керівні засади, які виражають сутність норм земельного права й основні напрямки у галузі правового регулювання суспільних відносин, пов'язаних з раціональним використанням і охороною земель [Боднарчук]. Принципи земельного права реалізуються шляхом відтворення основних положень у земельному законодавстві, пронизують його систему та вдосконалюються разом з їх розвитком.

Принципи земельного права поділяють на конституційні, загальні (загально-правові) та спеціальні.

Конституційні принципи – універсальні принципи, притаманні сучасній українській правовій системі та властиві усім галузям права. Вони є фундаментальними принципами регулювання усієї системи суспільних відносин, в тому числі земельних відносин. Наприклад, згідно ст. 13, 14 Конституції України, земля є об'єктом права власності Українського народу та основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, кожен громадянин має право користуватися землею як природним об'єктом відповідно до закону.

Загальні або загально-правові принципи є результатом відтворення конституційних принципів у земельному законодавстві, вони охоплюють найбільш поширений обсяг суспільних земельних відносин і розповсюджуються на усі земельно-правові норми. Це, наприклад,

- пріоритетність права власності;
- захист прав власника;
- рівноправність;
- нерозривний зв'язок прав та обов'язків;
- захист соціально незахищених верств населення;
- законність;
- відповідальність за вину.

Ці правові принципи визначаються і закріплюються правом власності на земельну ділянку, на нерухомість, що на ній знаходиться, державною підтримкою та захистом прав власників, державною владою, необхідністю чіткої організованості і дисципліни.

Наприклад, загально-правовими є принципи земельного законодавства, наведені у ст.5 ЗК:

Стаття 5. Принципи земельного законодавства

Земельне законодавство базується на таких принципах:

- а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;*
- б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;*
- в) невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;*
- г) забезпечення раціонального використання та охорони земель;*

- г) забезпечення гарантій прав на землю;
 д) пріоритету вимог екологічної безпеки.

Спеціальні (галузеві) принципи земельного права – закріплені чинним земельним законодавством керівні засади, які відображають сутність норм земельного права та головні напрями в галузі правового регулювання суспільних відносин, що пов'язані з раціональним використанням, відновленням та ефективною охороною земельних ресурсів.

Спеціальний принцип	Сутність
Принцип пріоритету права власності на землю Українського народу	У ЗК України закріплено, що право на одержання у власність земельних ділянок мають громадяни України. Це правило поширюється і на землю, яка може належати громадянам на праві спільної власності. Іноземні громадяни, іноземні юридичні особи, спільні підприємства, міжнародні об'єднання й організації з участю українських, іноземних юридичних і фізичних осіб, підприємства, що повністю належать іноземним інвесторам, можуть бути суб'єктами права власності, постійного чи тимчасового користування відповідно до договору. Іноземні громадяни та іноземні юридичні особи не можуть бути суб'єктами права власності лише на землі сільськогосподарського призначення.
Принцип пріоритету вимог екологічної безпеки	<p>Безумовна заборона законодавством деяких особливо небезпечних видів впливу та мінімізація небезпеки від інших, не таких небезпечних. Безумовна заборона здійснюється шляхом закріплення санітарно-гігієнічних нормативів та санітарних норм у різних правових формах, наприклад, у Законі України «Про забезпечення санітарно-епідемічного благополуччя населення» (ст. 1). Мінімізацію небезпек від інших впливів доцільно забезпечувати відповідно до принципу ALARA (As Low As Reasonably Achievable) – «настільки низький, наскільки це можливо у межах розумного». Будь-який шкідливий екологічний вплив при здійсненні господарської або іншої діяльності, пов'язаної із сферою земельних відносин, має бути зведений до мінімального рівня, наскільки це реально можливо в існуючих умовах [Мірошніченко].</p> <p>Законом України «Про оцінку впливу на довкілля» від 23 травня 2017 р. передбачено, що оцінка впливу на довкілля спрямована на запобігання шкоди довкіллю, забезпечення екологічної безпеки, охорони довкілля, раціонального використання і відтворення природних ресурсів, у процесі прийняття рішень про провадження господарської діяльності, яка може мати значний вплив на довкілля, з урахуванням державних, громадських та приватних інтересів.</p>
Принцип цільового та раціонального використання земель	<p>Забезпечення результативного використання земельних ресурсів з одночасним забезпеченням їх ефективної охорони. Для цього всі землі в Україні розподілені на дев'ять категорій (ст. 19 ЗК). Переведення земель з однієї категорії до іншої здійснюється у разі зміни цільового призначення за правилами, встановленими ЗК України. Для кожної категорії земель встановлено спеціальний правовий режим, спеціальне цільове призначення.</p> <p>Цільове призначення земель – встановлені законодавством порядок, умови, межа експлуатації (використання) земель для конкретних цілей з урахуванням категорій земель, які мають особливий правовий режим</p> <p>Раціональне використання земель – найбільш ефективне цільове їх використання з дотриманням публічних інтересів, з урахуванням екологічних зв'язків у довкіллі в поєднанні з охороною землі. Воно повинно бути невиснажливим, екологічно обґрунтованим, сталим і спрямованим на забезпечення інтересів не тільки носіїв земельних прав, а і всього суспільства в цілому.</p>

	<p>Раціональним можна вважати:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) цільове використання земельної ділянки, 2) із забезпеченням носієм земельних прав належної охорони земельної ділянки, 3) у процесі такого використання має забезпечуватися пріоритет вимог екологічної безпеки.
Принцип особливого правового режиму земель відповідних категорій	<p>Передбачений у ч. 2 ст. 18 ЗК України. Під правовим режимом земель необхідно розуміти встановлений правовими нормами порядок та умови використання за цільовим призначенням земель усіх категорій і форм власності, забезпечення й охорону прав землевласників і землекористувачів, здійснення державного управління земельними ресурсами, контролю за раціональним використанням землі і додержанням земельного законодавства, ведення земельного кадастру, моніторингу землі, здійснення землеустрою, внесення плати за землю і застосування юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.</p> <p>Всі землі в Україні розподілені на дев'ять категорій (ст. 19 ЗК). Правовий режим земель кожної категорії висвітлюється в спеціальних розділах ЗК.</p>
Принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель і їх охорони	<p>Землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання чи лісівництва, для ведення особистого селянського господарства, садівництва та огородництва. Для несільськогосподарських потреб мають надаватися землі, непридатні для ведення сільського господарства, або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.</p> <p>Визначення земель, придатних для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних державного земельного кадастру. Також встановлено особливий порядок вилучення ріллі, земельних ділянок, зайнятих багаторічними насадженнями, а також лісів першої групи та лісів з особливим режимом лісокористування. Недопустимим є вилучення особливо цінних продуктивних земель.</p> <p>Земельне законодавство встановлює також спеціальні вимоги до охорони земель сільськогосподарського призначення, запроваджуючи стандарти і нормативи щодо їх охорони і відтворення родючості ґрунтів</p>
Принцип державного контролю за використанням і охороною земель	<p>Згідно зі ст. 14 Конституції земля перебуває під особливою охороною держави. В Україні існують спеціальні організаційно-правові заходи здійснення державного контролю за використанням та охороною земель:</p> <p>а) створення спеціальних органів для здійснення державного контролю за використанням та охороною земель і визначення їх функцій і компетенцій, а також встановлення змісту і порядку здійснення державного контролю за використанням та охороною земель. Наприклад, державний контроль:</p> <ul style="list-style-type: none"> • за використанням та охороною земель здійснюється центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (<i>Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Держгеокадастр)</i>) та виконавчі органи сільських, селищних, міських рад; • за додержанням законодавства щодо охорони земель – центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів (<i>Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України</i>). <p>б) здійснення управління земельними ресурсами, моніторингу, тобто спостереження за станом земельного фонду з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів, ведення землеустрою, кадастру та державної реєстрації;</p> <p>в) припинення права постійного користування земельною ділянкою в разі використання земельної ділянки способами, що призводять до зниження</p>

	родючості ґрунтів, їх хімічного і радіоактивного забруднення, погіршення екологічної обстановки; г) притягнення до юридичної (адміністративної, цивільної чи кримінальної) відповідальності осіб, винних у порушенні земельного законодавства.
Принцип платності використання земель	Відповідно до ст. 206 ЗК України використання землі в Україні є платним. В Податковому кодексі України в Розділі 13 «Плата за землю» детально описується механізм впровадження цього процесу. Відповідно до Податкового кодексу України, плата за землю є частиною місцевого податку на майно і стягується за спеціальне використання земельних ділянок у вигляді земельного податку або орендної плати, розмір яких визначається в залежності від нормативної грошової оцінки землі. Об'єктом плати за землю виступає конкретна земельна ділянка, яка надана у користування чи передана у власність для використання. Загальне землекористування здійснюється безоплатно. Земельний податок стягується з власників земельних ділянок та земельних паїв та постійних землекористувачів. Орендна плата стягується з орендарів за користування земельними ділянками, що перебувають у комунальній або державній власності.
Принцип забезпечення захисту прав фізичних та юридичних осіб на землю.	Закріплений у нормах земельного, цивільного, адміністративного, кримінального та інших галузей права, зокрема земельне законодавство передбачає такі спеціальні способи 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. Система земельного права

Система земельного права – це сукупність взаємопов'язаних між собою правових інститутів, кожен з яких складається з груп юридичних норм, що регулюють однорідні земельні відносини.

Правовий інститут у земельному праві – це система взаємозалежних правових норм, які регулюють відносно відокремлену групу однорідних суспільних земельних відносин. Можна виокремити правові інститути земель сільськогосподарського призначення, земель житлової та громадської забудови, земель природно-заповідного фонду та природоохоронного призначення, земель водного фонду тощо. Два і більше інститути земельного права можуть бути об'єднані в один комплексний правовий інститут. Так, інститут державного управління земельними ресурсами об'єднує інститут державного землеустрою, інститут контролю за використанням та охороною земель, інститут правового забезпечення моніторингу земель, інститут державного земельного кадастру.

Земельно-правові норми регулюють суспільні земельні відносини, в яких земля водночас виступає як нерухомий об'єкт, як природний об'єкт і як об'єкт господарювання. Більшість норм земельного права належать до матеріальних норм. Разом з тим земельне право містить ряд процесуальних норм, які створюють спеціальний механізм реалізації матеріальних норм.

Норма матеріального права (матеріальна норма) – норма права, яка регулює суспільні (матеріальні) відносини шляхом їх прямого правового регулювання за допомогою визначення для їх учасників змісту прав, обов'язків і заборон. Вона

містить правило (права, обов'язки, заборони), на підставі якого можливо вирішення справи по суті.

Норма процесуального права (процесуально-правова норма) – норма права, що встановлює порядок застосування норм матеріального права: містить правило (порядок, процедуру), на підставі якого можливе вирішення справи по суті. Вона призначена для правового регулювання так званих організаційних суспільних відносин, забезпеченні процедур, форм реалізації або захисту норм матеріального права.

Всі правові інститути залежно від їх співвідношення між собою в структурі земельного поділяють на:

- **загальні інститути**, тобто найбільш важливі інститути, що відбивають сутність земельного права і включають положення та основні принципи, дія яких поширюється на всі або більшість урегульованих земельним правом відносин. Це, наприклад, інститут права власності на землю (земельні права громадян та юридичних осіб, що є власниками земельних ділянок, підстави виникнення, зміни та припинення земельних прав), інститут права землекористування, інститут правової охорони земель тощо;
- **спеціальні інститути**, призначені для регламентування окремих сторін або видів земельних відносин і визначають правовий режим окремих категорій земель в залежності від їх основного цільового призначення.

Відповідно, і земельне право складається з **загальної частини** (включає загальні інститути), **особливої частини** (включає спеціальні інститути) та **спеціальної частини** (присвячена особливостям правового регулювання земельних відносин у зарубіжних країнах). Спеціальні інститути підпорядковані загальним інститутам і забезпечують конкретизуючі та деталізуючі функції правового регулювання. Різні правові інститути, хоча і мають свої специфічні риси і характерні ознаки, тісно взаємопов'язані між собою.

5. Співвідношення земельного права із суміжними галузями права

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

конституційне право	Земля та інші природні ресурси як об'єктів права власності Українського народу
адміністративне право	Земельні відносини як об'єкт адміністративного регулювання
цивільне право	Земля як об'єкт нерухомості (об'єкт права власності)
екологічне право	Земля як об'єкт навколишнього природного середовища, що функціонує у складі екосистеми і перебуває в екологічному взаємозв'язку та взаємодії з усім навколишнім середовищем
природоресурсне право	Земля як частина земної поверхні, на якій або під якою розташовані певні природні або штучні об'єкти та ресурси

Земельне право пов'язане з :

- **конституційним правом**, нормами якого визначені кордони та адміністративно-територіальний устрій України, гарантії права власності на землю за громадянами України, засади права землекористування та

землеволодіння, функції органів державної влади і місцевого самоврядування щодо забезпечення використання земельних ресурсів (ст.13 (Земля ... є об'єктами права власності Українського народу), 14 (Право власності на землю гарантується), 41 (Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю...), 142-144 (Органи місцевого самоврядування) Конституції України);

- **адміністративним правом**, їх нормами визначені повноваження місцевих органів самоврядування у врегулюванні земельних відносин, органів державної влади щодо управління землями (статті 6–8, 10, 13–17 Земельного кодексу України). Адміністративно-правові акти часто є підставою виникнення, зміни або припинення земельних відносин, наприклад, питання відведення земельної ділянки на місцевості, встановлення її меж, видачі документів, що встановлюють право, здійснення контролю за додержанням земельного законодавства, притягнення до адміністративної відповідальності осіб, винних у порушеннях земельного законодавства;
- **цивільним правом**, нормами якого регламентуються відносини, пов'язані з обігом землі як об'єкта права власності, з урахуванням законодавчо визначених дозволів та обмежень. Однак цивільне право не поширюється на відносини, які мають публічний характер (відносини здійснення управлінських функцій щодо надання та вилучення земель, планування землеустрою та організації раціонального використання земель, здійснення земельного контролю тощо);
- **екологічним правом**, яке має численні норми загального і спеціального характеру, реалізація яких передбачає забезпечення, наприклад, охорони земель від несприятливого антропогенного впливу тощо. Одночасно нормами земельного права передбачені спеціальні вимоги, що забезпечують збереження навколишнього природного середовища;
- **природоресурсного права** (гірничого, надрового, водного і лісового права, нормативно-правовими актами природно-рослинного (флористичного), природно-тваринного (фауністичного) та природно-заповідного законодавства). Природні об'єкти та їх ресурси неможливо використовувати 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 відновлення 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 [Шульга].

6. Класифікації джерел земельного права

Джерелами земельного права (у формально-юридичному аспекті) є:

- зовнішня форма вираження загальнообов'язаних правил поведінки, які є обов'язковими для дотримання, виконання та слідування всіма особами, що мають юридичний зв'язок із державою (громадянство) чи перебувають на її суверенній території;
- прийняті уповноваженими державою органами влади нормативно-правові акти, які містять правові норми, вимоги, правила, що регулюють суспільні земельні відносини відповідно до земельної політики держави. Вони розраховані на багаторазове застосування і регулюють однотипні суспільні земельні відносини.

Класифікації джерел земельного права:

1) за предметом регулювання:

- загальні нормативно-правові акти, які формують та встановлюють загальні засади регулювання земельних відносин. Це Конституція України, закони України, нормативні акти Президента України, Кабінету Міністрів України, які мають загальний характер, а також ратифіковані міжнародні нормативні акти у цій сфері;
- спеціальні нормативно-правові акти, які становлять систему нормативно-правових актів, які регулюють безпосередньо земельні відносини. Це Земельний кодекс України, Закони України «Про оренду землі», «Про державний контроль за використанням та охороною земель» та інші;

2) за питомою вагою земельно-правових норм у нормативно-правових актах, що регулюють суспільні земельні відносини:

- спеціалізовані – це нормативно-правові акти, всі або переважна більшість норм яких спрямована на регулювання тих чи інших земельних відносин. Це, наприклад, Земельний кодекс України, Закон України «Про землеустрій» (2003);
- нормативно-правові акти, основне призначення яких полягає в регулюванні інших суспільних відносин (цивільних, господарських, екологічних, адміністративних тощо) і які містять окремі правові норми, присвячені регулюванню певних земельних відносин. Це, наприклад, закони України «Про основи містобудування» (1992), «Про колективне сільськогосподарське підприємство» (1992), «Про фермерське господарство» (2003);

3) за юридичною силою

- закон – нормативно-правовий акт, встановлене законодавчим органом загальнообов'язкове правило, яке має найвищу юридичну силу. Це Конституція України, Земельний кодекс України, інші природноресурсні кодекси (Лісовий кодекс, Водний кодекс, кодекс України “Про надра”), закони України;
- підзаконні акти – нормативно-правові акти уповноважених органів держави (їх посадових осіб) та інших суб'єктів, що приймаються на основі законів і розвивають чи деталізують їх положення. Це постанови Верховної Ради України, нормативні укази і розпорядження Президента України, постанови, декрети і розпорядження Кабінету Міністрів України,

нормативні акти міністерств та інших центральних органів виконавчої влади, місцевих органів державної виконавчої влади та органів місцевого самоврядування (постанови, накази, інструкції, правила, положення, будівельні норми, стандарти та ін.);

В ієрархічній структурі законодавства України забезпечено верховенство законів за рахунок дотримання таких правил:

– закони приймаються вищим законодавчим органом держави – Верховною Радою України – і не підлягають затвердженню будь-яким іншим органом держави;

– ніхто не має права змінити чи відмінити закон, крім органу, який затвердив його;

– всі інші правові акти повинні виходити із законів і не суперечити їм; у випадку розходження закону і підзаконного акта пріоритет мають норми закону. Невідповідність підзаконного акту закону повинна тягнути за собою його відміну.

4) за характером правового регулювання:

- матеріальні, які містять матеріальні норми права, що встановлюють права, обов'язки і відповідальність учасників відповідних відносин;
- процесуальні, які регулюють процесуальні відносини у сфері використання та охорони земель;

5) за формою законодавчого акта:

- кодифіковані джерела – нормативні акти, які відзначаються високою якістю і рівнем систематизації та є основними у тій чи іншій галузі права. Це Земельний кодекс України, закони «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про оренду землі»;
- не кодифіковані джерела;

6) за суб'єктом видання земельно-правових актів як джерел земельного права:

- акти органів законодавчої й виконавчої влади. Верховна Рада України приймає закони та постанови (в них уточнюються строки й порядок введення в дію законів). Президент України приймає нормативні укази й розпорядження. Кабінет Міністрів України видає постанови й розпорядження, які є обов'язковими для виконання всіма підприємствами, установами, організаціями, посадовими особами та громадянами. Міністерства, державні комітети, відомства, органи господарського управління й контролю виконують функції організації раціонального землекористування, а також охорони земельних ресурсів та видають відповідні акти;
- акти органів місцевого самоврядування та місцевих органів виконавчої влади – це нормативні рішення й розпорядження, які не повинні суперечити чинному законодавству і є обов'язковими для виконання усіма суб'єктами на підпорядкованій цим органам території;
- інші джерела земельного права.

7) дією в часі:

- чинні
- не чинні (були чинними протягом певного періоду часу раніше, але втратили чинність) (наприклад, Закон України «Про плату за землю»).

На практиці досить часто виникають спори щодо прав на земельну ділянку, які виникли під час дії одного чи більше нормативно-правових актів, що послідовно

втратили чинність, а спір має вирішуватися в цей час. Оскільки зміст прав на відповідні земельні ділянки визначався нормативно-правовими актами, що діяли раніше, то без їх використання неможливо вирішити земельний спір. У таких випадках суди та інші органи, які компетентні розглядати земельні спори, застосовують при їх розв'язанні не тільки чинні нормативно-правові акти, а й такі, що втратили чинність.

Не всі нормативно-правові акти визнаються джерелами земельного права, визнаються лише ті акти, які містять правила загальної поведінки. Наприклад, не є джерелами земельного права рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про надання чи вилучення (випук) земельної ділянки, або укази Президента України про кадрові призначення.

7. Джерела земельного права України

Згідно з ст. 4 ЗК України Земельне законодавство включає:

Стаття 4. Земельне законодавство та його завдання

1. Земельне законодавство включає цей Кодекс, інші нормативно-правові акти у галузі земельних відносин.

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

Головним джерелом усіх галузей права України з найвищою юридичною силою є **Конституція України**, яка була прийнята 28 червня 1996 р. В Конституції України урегульовані лише найважливіші суспільні земельні відносини, зокрема, у :

- ст. 13 визначено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу;
- ст. 14 визначено землю як основне національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави;
- ст. 14 зазначено, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою;
- ст. 92 передбачає, що найбільш важливі екологічні, в тому числі й земельні, відносини, зокрема, засади використання природних ресурсів, виключної (морської) економічної зони, континентального шельфу, а також відносини екологічної безпеки, повинні регулюватися виключно законами.
- ст. 142 встановлено, що земля може знаходитися також у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах. Конституцією в Україні встановлені дві форми земельної власності, а саме: публічна (суспільна) власність, яка охоплює державну і комунальну власність, та приватна власність, яка охоплює власність фізичних осіб і власність недержавних юридичних осіб;

Основним джерелом земельного права України є закони. Загальногалузевим кодифікованим актом є ***Земельний кодекс України*** (2001), який є основою чинного земельного законодавства. Він регламентує питання набуття і реалізації прав на

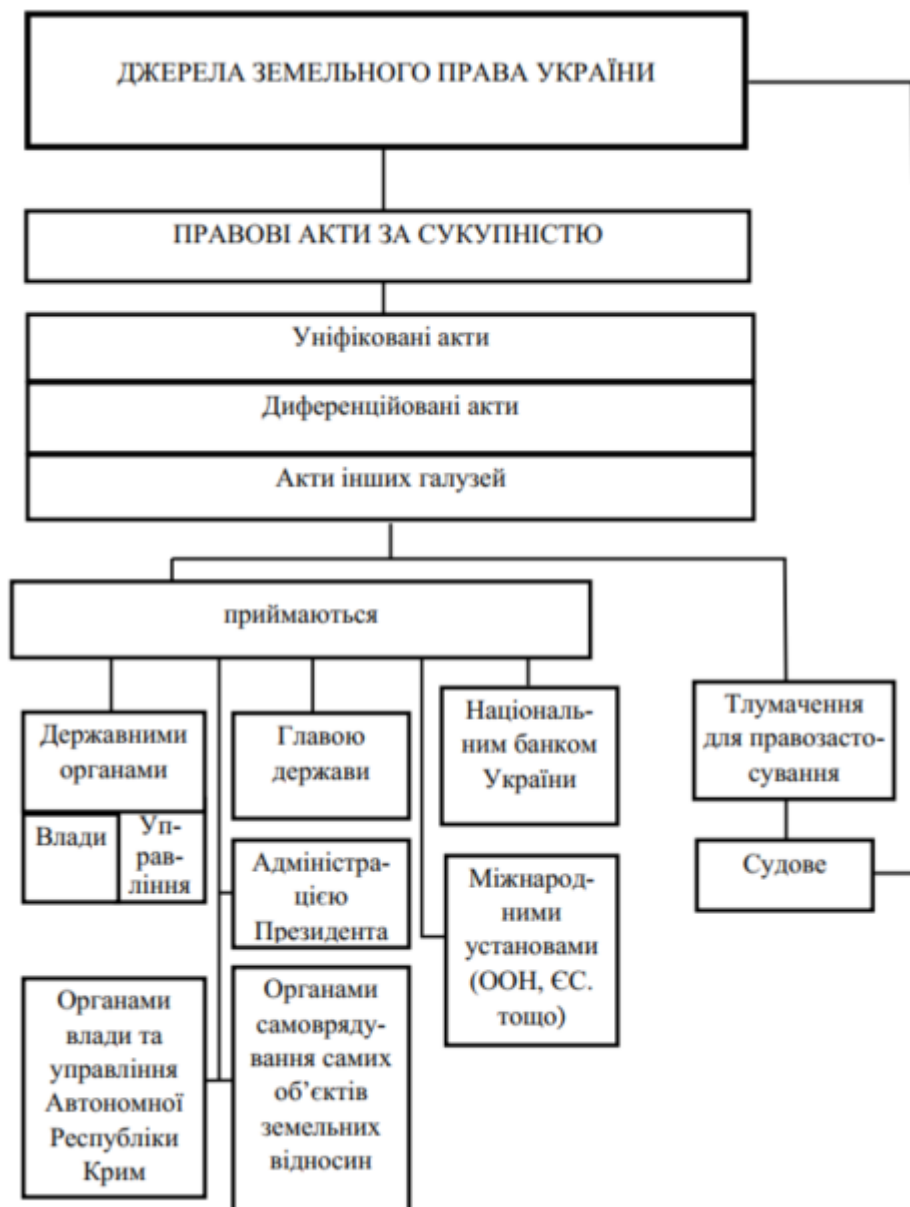
землю, гарантії цих прав, визначає компетенцію органів управління і контролю у галузі використання і охорони земель, відповідальність за порушення земельного законодавства.

Також до земельного законодавства відносяться «Цивільний кодекс України», «Лісовий кодекс України», «Водний кодекс України», «Господарський кодекс України», «Господарський процесуальний кодекс України», «Цивільний процесуальний кодекс України», «Кодекс адміністративного судочинства України», «Кодекс України про адміністративні правопорушення», *Закони України «Про Державний земельний кадастр», «Про оренду землі», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про землеустрій», «Про затвердження переліку видів діяльності, що належать до природоохоронних заходів», «Про особисте селянське господарство», «Про фермерське господарство», «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», «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «Про державну експертизу землепорядної документації».*

Укази Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам та організаціям», «Про невідкладні заходи щодо захисту власників земельних ділянок та земельних часток (паїв)», «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» тощо.

Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру», «Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно», «Про затвердження Порядку проведення інвентаризації земель», «Про затвердження Типового договору оренди землі», «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки», «Деякі питання надання Державним агентством земельних ресурсів та його територіальними органами платних адміністративних послуг», «Про організацію робіт та методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)», «Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою», «Деякі питання реалізації статті 186-1 Земельного кодексу України»

<https://chernivetska.land.gov.ua/land-law/>



Джерела земельного права (за А.П.Шереметом)