

Тема 3. Право землекористування

1. Загальні засади права землекористування та його види.
2. Суб'єкти, об'єкти і зміст права землекористування.
3. Підстави і порядок набуття та припинення права на користування землею.
4. Право на загальне, сумісне й відособлене користування землею.
5. Право на постійне користування землею.
6. Право на оренду землі.
7. Право на земельні сервітути.
8. Право на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та для забудови (суперфіцій).

1. Загальні засади права землекористування та його види

Право землекористування – правовий інститут, що охоплює сукупність однорідних земельно-правових норм, що закріплюють і регулюють підстави, умови та порядок надання, зміни і припинення засад використання земельних ресурсів.

Землекористування може розглядатися:

- *в об'єктивному розумінні* – як інститут земельного права, який являє собою сукупність правових приписів, що закріплюють об'єкти, суб'єкти, зміст та види прав на користування землею, а також визначають підстави, умови, способи і порядок виникнення, зміни та припинення прав на користування землею і способи захисту цих прав;
- *у суб'єктивному розумінні* – як забезпечену і гарантовану можливість і здатність конкретної особи володіти земельною ділянкою і використовувати її за цільовим призначенням з метою вилучення корисних властивостей для задоволення матеріальних та інших потреб та інтересів;
- як правовий титул, що надає та визначає обсяг правомочностей фізичних та юридичних осіб щодо володіння, користування, а також у встановлених законом випадках обмежене право розпорядження земельною ділянкою.

Землекористування може здійснюватися як власниками земельних ділянок (на основі права власності на земельні ділянки), так і землекористувачами (на основі права землекористування).

Принципи права землекористування:

Принцип похідності права землекористування від права власності на землю. Виникнення права землекористування залежить від особи, яка володіє правом власності на земельну ділянку. Якщо право користування власника землі є його правомочністю, на підставі якого він добуває корисні властивості земельної ділянки, то землекористувачі здійснюють право користування нею в обсязі й у межах, визначених власником. Таким чином, правомочність землекористувача на використання земельної ділянки спирається на право користування власника. При цьому власник може передавати землекористувачу своє право користування, як у повному, так і в обмеженому обсязі.

Принцип використання земельних ділянок за цільовим призначенням передбачений рядом нормативно-правових норм (ст. ст.19, 20, 96 ЗКУ; ЗУ «Про оренду землі» та ін.). Землекористувачі зобов'язані використовувати землі за цільовим призначенням і можуть бути позбавлені права землекористування у разі

зміни цільового призначення землі у визначених законом випадках (ч. 1 ст. 32 ЗУ «Про оренду землі»).

Принцип раціонального використання та ефективно охорони земельних ресурсів при здійсненні землекористування – економічно й екологічно обґрунтоване використання земельних ресурсів, зокрема забезпечення їхньої родючості та дотримання екологічної безпеки, що закріплено на конституційному (ч. 7 ст. 41 Конституції України) та законодавчому рівнях (ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», ЗКУ). Ст. 164 ЗКУ містить ряд вимог щодо охорони земельних ресурсів: захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва тощо.

Принцип державного контролю за використанням і охороною земель. Земля знаходиться під особливою охороною держави (ст. 14 Конституції України), що вимагає наявності спеціальних організаційно-правових засобів здійснення контролю за використанням та охороною земель. Державний контроль за цим здійснюється органами земельних ресурсів, а за додержанням законодавства щодо охорони земель — органами з питань екології і природних ресурсів.

Принцип платності використання земель. Відповідно до Податкового кодексу України, плата за землю є частиною місцевого податку на майно і стягується у вигляді земельного податку з власників земельних ділянок або орендної плати з землекористувачів-орендарів.

Класифікації землекористування:

1) за метою землекористування:

- право сільськогосподарського землекористування;
- право несільськогосподарського землекористування;

2) за суб'єктом землекористування:

- право землекористування громадян України;
- право землекористування іноземців та осіб без громадянства;
- право землекористування юридичних осіб України;
- право землекористування іноземних юридичних осіб;

3) за строком надання землі у використання:

- постійне землекористування (без заздальгідь установленого строку) – право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку;
- строкове (тимчасове) землекористування (з визначенням конкретних строків користування земельною ділянкою), зокрема для проведення геологознімальних, пошукових, геодезичних та інших розвідувальних робіт. Може мати такі види:
 - оренда – засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності;
 - концесія – надання з метою задоволення суспільних потреб уповноваженим органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особі права на створення та управління об'єктом концесії (строкове платне володіння) за умови

взяття суб'єктом підприємницької діяльності на себе зобов'язань щодо створення та управління об'єктом концесії, а також майнової відповідальності й можливого підприємницького ризику;

- інші види використання земельних ділянок (платне або безоплатне);

4) за цільовим призначенням

- для будівництва індивідуальних гаражів;
- для ведення особистого селянського господарства;
- для ведення фермерського господарства;
- для індивідуального дачного будівництва;
- для ведення садівництва;
- для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд;
- для здійснення підприємницької діяльності;

5) на підставі виникнення:

- загальне землекористування;
- спеціальне землекористування;

6)

- первинне землекористування (наприклад, оренда);
- вторинне землекористування (наприклад, суборенда);

7)

- індивідуальне право землекористування;
- колективне право землекористування;

Основні види права землекористування за змістом:

- право на загальне, сумісне та відособлене користування землею;
- право на постійне користування земельною ділянкою;
- право на оренду земельної ділянки;
- право на сервітутне користування земельною ділянкою;
- право на забудову чужої земельної ділянки;
- права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб тощо.



Рис. Основні види речових прав на землю в Україні

2. Суб'єкти, об'єкти та зміст права землекористування

Суб'єктами права землекористування є юридичні та фізичні особи, які у встановленому законом порядку набули це право для досягнення відповідних цілей і мають у зв'язку із цим певні земельні права та обов'язки. Це:

- фізичні та юридичні особи України;
- держава (в особі органів державної влади – районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів АР Крим та Кабінет Міністрів України);
- територіальні громади (в особі органів місцевого самоврядування – сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада АР Крим);
- іноземці та особи без громадянства;
- іноземні юридичні особи і держави;
- міжнародні організації тощо.

Складовими правосуб'єктності є правоздатність та дієздатність.

Земельна правоздатність – здатність виступати у ролі носіїв прав і обов'язків щодо використання земель.

Земельна дієздатність – здатність своїми діями набувати для себе земельних прав і самостійно їх здійснювати, а також здатність своїми діями створювати для себе земельні обов'язки, самостійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання.

Юридичні особи, які володіють земельною правоздатністю, завжди дієздатні, тобто вони здатні своїми діями набувати і здійснювати права та обов'язки у галузі землекористування. Вони набувають статусу суб'єктів землекористування з моменту надання їм земельної ділянки та державної реєстрації відповідного права, у зв'язку з чим у них виникають суб'єктивні земельні права і обов'язки.

Недержавні і некомунальні юридичні особи, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави можуть виступати суб'єктами лише орендного землекористування. Фізичні особи – громадяни України, іноземці та особи без громадянства – можуть здійснювати використання землі на умовах оренди, обмеженого користування чужою земельною ділянкою та ін.

Фізичні особи як суб'єкти права землекористування повинні бути земельно правоздатними та земельно дієздатними. Земельна правоздатність виникає у громадянина з моменту народження і припиняється з його смертю. Земельна дієздатність притаманна в повному обсязі тільки повнолітнім громадянам, а також особам, які вступили у шлюб до досягнення повноліття, та деяким іншим особам.

Земельна правоздатність реалізується громадянином індивідуально або у складі об'єднання. Іноді земельна ділянка юридично закріплюється за певним громадянином, а право користування нею здійснюють всі члени сім'ї або родичі, які володіють земельною правоздатністю.

Об'єктами прав на користування землею можуть бути:

- землі в межах території України;
- окремі земельні ділянки;
- права на земельні ділянки, у тому числі на земельні частки (паї).

Окремими правами на земельні ділянки є оренда, суперфіцій та емфітевзис.

Закон не виключає можливості використання однією юридичною особою декількох земельних ділянок різного цільового призначення. У деяких випадках право користування певними земельними ділянками може бути пов'язане з необхідністю надання одній юридичній особі двох або більше різних природних об'єктів. Наприклад, для розробки родовищ корисних копалин гірничодобувним підприємствам надаються у користування не тільки ділянки надр у межах гірничих відводів, а й відповідні земельні ділянки, необхідні для експлуатації надр.

3. Право на загальне та спеціальне, сумісне та відособлене користування землею

Право на загальне користування землею – встановлена законом і забезпечена обов'язками інших осіб можливість вільного, без закріплення за окремими особами та без надання відповідних дозволів безоплатного, найбільш зручного використання земель для задоволення естетичних, оздоровчих, рекреаційних, матеріальних та інших потреб, а також звернення до компетентних органів з метою захисту порушених прав. Право базується на положеннях ст. 13 Конституції України:

Стаття 13 Конституції України. Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України ... є об'єктами права власності Українського народу. ... Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону.

Земельне законодавство України прямо не передбачає такого права.

Ч. 2 ст. 38 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища». Законодавством України громадянам гарантується право загального використання природних ресурсів для задоволення життєво необхідних потреб (естетичних, оздоровчих, рекреаційних, матеріальних тощо) безоплатно, без закріплення цих ресурсів за окремими особами і надання відповідних дозволів, за винятком обмежень, передбачених законодавством України.

Ст. 17 Закону України «Про фермерське господарство». 1. На землях фермерських господарств особи мають право вільного проходу, проїзду всіма видами транспорту по дорогах, пересування на човнах, купання у водоймах на належних фермерським господарствам на праві власності або праві оренди земельних ділянок, розміщення наметів і проживання в них, розведення багаття та інші дії, що дозволяються за згодою їх власників, крім випадків встановлення за рішенням суду земельних сервітутів, за умови збереження природних компонентів в екологічно чистому вигляді.

Серед об'єктів права загального землекористування розрізняють перш за все землі, спеціально призначені для здійснення даного права. В першу чергу це землі загального користування у межах населених пунктів (вулиці, площі, сквери, парки, проїзди тощо) та земельні ділянки у складі території природно-заповідного фонду (наприклад, зони стаціонарної рекреації національних природних парків). Об'єкт загального користування землею є доступним для всіх без винятку фізичних осіб.

Спеціальне землекористування. В порядку спеціального використання природних ресурсів громадянам, підприємствам, установам і організаціям надаються у володіння, користування або оренду природні ресурси на підставі спеціальних дозволів, зареєстрованих у встановленому порядку, за плату для здійснення

виробничої та іншої діяльності, а у випадках, передбачених законодавством України, – на пільгових умовах.

При **праві сумісного землекористування** коло сумісних користувачів чітко визначене, а самі вони відносно один одного мають певні права та обов'язки, при чому права і обов'язки одного не виступають джерелом прав та обов'язків іншого суб'єкта. Об'єкт цього права потребує особливого оформлення. Таке право належить, наприклад, двом і більше власникам різних будівель, споруд та інших об'єктів нерухомості, нерозривно пов'язаних із землею, а також громадянам-співвласникам індивідуальних житлових будинків на праві спільної власності. Сумісне землекористування обумовлене неподільністю об'єкта права власності, який нерозривно пов'язаний із земельною ділянкою, що його обслуговує.

Відособлене землекористування реалізується тоді, коли земельна ділянка закріплюється за однією особою. Поняття відособленого землекористування правомірно вживати лише як протиставлення загальному чи сумісному землекористуванню.

4. Набуття та припинення права землекористування

Основні способи набуття права землекористування залежать від виду цього права:

- право постійного користування земельною ділянкою державної або комунальної власності лише для юридичних осіб (підприємств, установ та організацій, що належать до державної та комунальної власності);

Право землекористування виникає також **при переході права власності** на об'єкт нерухомості (ст. 120 ЗК України), розташований на певній земельній ділянці. Якщо (ч. 3 і ч. 4 ст. 120 ЗК України):

а) держава набуває права власності на об'єкт нерухомого майна (житловий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва комунальної власності, розміщений на земельній ділянці комунальної власності, то право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить до держави без зміни її цільового призначення. Якщо у власності територіальної громади перебувала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, до держави переходить право власності на таку частку.;

б) територіальна громада набуває права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва комунальної власності іншої територіальної громади, розміщений на земельній ділянці комунальної власності іншої територіальної громади, право власності на таку земельну ділянку одночасно переходить до територіальної громади, яка набуває у власність відповідний об'єкт, без зміни її цільового призначення. Те саме стосується частки у праві спільної власності на земельну ділянку.

в) територіальна громада набуває права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкт незавершеного будівництва державної власності, розміщений на земельній ділянці державної власності, орган місцевого самоврядування зобов'язаний протягом 30 днів звернутися до відповідного органу виконавчої влади, з клопотанням про передачу земельної ділянки у комунальну власність. Орган виконавчої влади зобов'язаний не

пізніше 30 днів з дня отримання клопотання передати її у комунальну власність. Те саме стосується частки у праві спільної власності на земельну ділянку.

Рішення відповідних органів про передачу об'єкта нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду), об'єкта незавершеного будівництва до державної, комунальної власності мають передбачати передачу права власності на земельну ділянку, на якій розміщений відповідний об'єкт, із зазначенням її кадастрового номера. Якщо ця земельна ділянка перебуває у користуванні на праві оренди, емфітевзису, суперфіцію у відчужувача (попереднього власника), то до набувача одночасно переходить відповідно право оренди, емфітевзису, суперфіцію цієї земельної ділянки в обсязі та на умовах, встановлених для відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта. Волевиявлення орендодавця (власника) земельної ділянки, відчужувача (попереднього власника), набувача такого об'єкта та внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію із зазначенням нового орендаря (користувача) земельної ділянки не вимагається. Однак набувач має право вимагати внесення змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію з визначенням його співорендарем (співкористувачем) земельної ділянки, а до внесення змін до відповідного договору зобов'язаний відшкодувати орендарю (користувачу) частину орендної плати (плати за користування земельною ділянкою) відповідно до належної йому частки у праві спільної власності на такий об'єкт. Якщо сторони не досягли згоди щодо внесення зазначених змін до договору оренди землі, емфітевзису, суперфіцію, договір про внесення таких змін визнається укладеним за рішенням суду за позовом набувача.

Надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування виконується відповідно до порядку, визначеному ст. 123 ЗКУ. Надання здійснюється рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення або формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання). Земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, що перебувають у державній чи комунальній власності, можуть бути передані лише на праві постійного користування органам державної влади, органам місцевого самоврядування, підприємствам, установам та організаціям, що належать до державної та комунальної власності.

Порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування:

1. Особа, зацікавлена в одержанні у користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування. У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки).

2. Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання і дає дозвіл на

розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання дозволу або мотивованої відмови не було надано, то особа, якій належить право власності на об'єкт нерухомості (жилий будинок, іншу будівлю, споруду), розташований на цій земельній ділянці, має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що вона письмово повідомляє відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування.

3. Протягом 10 робочих днів з моменту прийняття рішення щодо надання дозволу на розроблення проекту землеустрою (або з дня повідомлення особою про замовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без надання дозволу на його розробку) відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування повинні відобразити на картографічній основі Державного земельного кадастру орієнтовне місце розташування земельної ділянки, зазначити дату та номер відповідного рішення, а також майбутнє цільове призначення земельної ділянки. Зазначена інформація оприлюднюється на безоплатній основі на офіційному веб-сайті Держгеокадастру.

4. Особа замовляє розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок відповідно до типового договору.

5. Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки приймає рішення про надання земельної ділянки у користування. Цим рішенням здійснюється:

- затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;
- вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);
- надання земельної ділянки особі у користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі необхідності) вимог щодо відшкодування втрат лісгосподарського виробництва.

Надання в користування земельної ділянки, що вже перебуває у користуванні, провадиться лише після вилучення її у порядку, передбаченому статтями 149, 151 ЗК України.

Самостійне значення має набуття права землекористування в результаті обов'язкової передачі земельних ділянок державної чи комунальної власності у користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) на конкурентних засадах (на земельних торгах). Виняток з цього правила складають випадки, встановлені ч. 2 ст. 132 ЗК України. Процедура проведення земельних торгів визначена ст. 135 ЗК України.

Також набуття права землекористування (наприклад, орендне, сервітутне та інші види обмеженого землекористування) може відбуватися на договірних засадах

Підстави припинення права користування земельною ділянкою наведені у ст. 141 ЗКУ. Більшість підстав є безумовними і за їх наявності право землекористування підлягає обов'язковому припиненню. Однак деякі з них утворюють лише саму можливість припинення права землекористування, тобто є умовними. Наприклад, використання земельних ділянок з порушенням земельного законодавства не тягне за собою безумовного припинення земельних прав. І лише при неусуненні порушень земельного законодавства у кожному окремому випадку відповідно до порядку, визначеному ст. 144 ЗКУ, право землекористування може бути припинено за рішенням суду.

Стаття 141 ЗКУ. Підстави припинення права користування земельною ділянкою

Підставами припинення права користування земельною ділянкою є:

- а) добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;*
- б) вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених цим Кодексом;*
- в) припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій, крім перетворення державних підприємств у випадках, визначених статтею 120-1 цього Кодексу;*
- г) використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;*
- ґ) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;*
- д) систематична несплата земельного податку або орендної плати;*
- е) набуття іншою особою права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;*
- є) використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини;*
- ж) передача приватному партнеру, концесіонеру нерухомого майна, розміщеного на земельній ділянці, що перебуває в користуванні державного або комунального підприємства та є об'єктом державно-приватного партнерства або об'єктом концесії;*
- з) припинення права користування надрами у разі закінчення встановленого спеціальним дозволом на користування надрами строку користування надрами (у разі передачі земельної ділянки державної, комунальної власності користувачу надр для здійснення діяльності з користування надрами);*
- и) невиконання акціонерним товариством, товариством з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, вимог, визначених статтею 120-1 цього Кодексу.*

Стаття 144 ЗКУ. Порядок припинення права користування земельними ділянками, що використовуються з порушенням земельного законодавства

1. У разі виявлення порушення земельного законодавства державний інспектор з контролю за використанням та охороною земель чи державний інспектор з охорони навколишнього природного середовища складає протокол про адміністративне правопорушення, накладає на особу, яка допустила

правопорушення, адміністративне стягнення та видає цій особі припис про його усунення у 30-денний строк.

У разі якщо особа, яка допустила порушення земельного законодавства, не виконала протягом зазначеного строку припис державного інспектора щодо припинення правопорушення, державний інспектор з контролю за використанням та охороною земель чи державний інспектор з охорони навколишнього природного середовища накладає на таку особу адміністративне стягнення відповідно до закону та повторно видає припис про припинення правопорушення та усунення його наслідків у 30-денний строк.

2. У разі неусунення наслідків порушення земельного законодавства у 30-денний строк орган державного контролю за використанням та охороною земель або орган державного контролю за охороною навколишнього природного середовища звертається до суду з позовом про:

- розірвання договору оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки або договору про встановлення земельного сервітуту;*
- припинення права постійного користування земельною ділянкою.*

Припинення діяльності юридичних осіб – релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій – самостійна підстава припинення права постійного землекористування. Юридична особа може припиняти свою діяльність у результаті передачі всього свого майна, прав та обов'язків іншим юридичним особам – правонаступникам або внаслідок ліквідації у порядку, передбаченому цивільним законодавством. Припинення її діяльності пов'язується з внесенням до Єдиного державного реєстру відповідного запису. Не вважається припиненням юридичної особи її перетворення, тобто зміна організаційно-правової форми. У всіх інших випадках припинення діяльності зазначених юридичних осіб безумовно припиняє і їх право землекористування (ч. 3 ст. 24 ЗКУ). Припинення права, наприклад, сільськогосподарського землекористування може виступати наслідком приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

Стаття 24. Земельні ділянки державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій

3. У разі ліквідації державного чи комунального підприємства, установи, організації землі, які перебувають у їх постійному користуванні, за рішенням відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування переводяться до земель запасу або надаються іншим громадянам та юридичним особам для використання за їх цільовим призначенням, а договори оренди земельних ділянок припиняються.

Специфічною підставою припинення права постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності є її вилучення відповідно до підстав і порядку, визначеному ст. 149 ЗКУ. Вилучення земель має проводитися з додержанням встановлених законом вимог, у тому числі з відшкодуванням збитків.

Стаття 149 ЗКУ. Порядок вилучення земельних ділянок із постійного користування

1. Земельні ділянки, надані у постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів виконавчої влади та органів місцевого

самоврядування, що здійснюють розпорядження земельними ділянками відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу з урахуванням вимог статті 150 цього Кодексу.

2. Вилучення земельних ділянок здійснюється за письмовою згодою землекористувачів, а в разі незгоди землекористувачів - у судовому порядку, крім випадків, передбачених абзацом другим цієї частини. Справжність підпису на документі, що підтверджує згоду землекористувача на вилучення земельної ділянки, засвідчується нотаріально.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності за рішенням Кабінету Міністрів України можуть вилучатися з постійного користування державних підприємств, установ, організацій без їхньої згоди та без згоди органів (організацій), до сфери управління (відання) яких вони належать, і передаватися у постійне користування іншим державним підприємствам. У разі якщо відомості про земельні ділянки, що вилучаються, не внесені до Державного земельного кадастру, замовлення розроблення документації із землеустрою, необхідної для внесення таких відомостей, здійснюється державним підприємством, якому передаються вилучені земельні ділянки. У разі вилучення Кабінетом Міністрів України земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, які належать закладу освіти, установі, організації, підприємству системи освіти, що перебуває у державній власності, на праві постійного користування, площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності, які залишаються у такої юридичної особи після вилучення, не може становити більше 100 гектарів.

Положення абзацу другого цієї частини не поширюються на вилучення Кабінетом Міністрів України земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності з постійного користування державних підприємств, установ, організацій Національної академії наук України, а також на вилучення земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної власності з постійного користування військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Міністерства оборони України, Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законів України.

3. Для цілей видобування корисних копалин загальнодержавного значення, в тому числі будівництва та розміщення споруд (об'єктів), пов'язаних із зазначеним видом діяльності, вилучення земельних ділянок державної або комунальної власності, крім земель природно-заповідного фонду, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення, здійснюється на підставі рішень органів, зазначених у частині першій цієї статті, які мають бути прийняті протягом трьох місяців з дня подання відповідної заяви особою, яка має спеціальний дозвіл на користування надрами. За рішенням про вилучення земельної ділянки державної або комунальної власності здійснюється передача відповідної земельної ділянки у користування особі, яка має спеціальний дозвіл на користування надрами.

У разі якщо землекористувач не надав згоду на вилучення земельної ділянки протягом строку, передбаченого абзацом першим цієї частини, орган, зазначений у частині першій цієї статті, протягом трьох місяців з дня спливу

такого строку звертається до суду з позовом про вилучення земельної ділянки державної або комунальної власності з постійного користування, крім земель природно-заповідного фонду, оздоровчого призначення, рекреаційного призначення, історико-культурного призначення, для цілей видобування корисних копалин загальнодержавного значення. Задоволення позову про вилучення земельної ділянки з постійного користування відповідно до цієї частини допускається у разі, якщо об'єкти, які передбачається розмістити на земельній ділянці, неможливо розмістити на іншій земельній ділянці або якщо розміщення таких об'єктів на інших земельних ділянках завдасть значних матеріальних збитків або спричинить негативні екологічні наслідки для відповідної територіальної громади, суспільства чи держави в цілому.

Земельна ділянка, вилучена з постійного користування за рішенням суду, передається у користування особі, яка має спеціальний дозвіл на користування надрами для цілей видобування корисних копалин загальнодержавного значення органом, зазначеним у частині першій цієї статті, у 30-денний строк з дня набрання чинності рішенням суду. Втрати лісгосподарського виробництва та збитки, що будуть завдані землекористувачу внаслідок вилучення земельної ділянки з постійного користування, відшкодовуються відповідно до законодавства особою, якій земельну ділянку передано у користування.

4. Вилучення земельних ділянок з постійного користування державного підприємства, установи, організації не припиняє права власності держави на такі земельні ділянки.

5. Права та обов'язки землекористувачів

Кожному землекористувачеві належить право володіння і право користування відповідною земельною ділянкою, іноді – обмежене право розпорядження та право внутрішньогосподарського управління відведеною земельною ділянкою, якщо такі права передаються власником земельної ділянки її користувачу.

Право володіння земельною ділянкою землекористувачем полягає в юридично забезпеченій можливості утримувати її як свою власну (наприклад, забороняти доступ до земельної ділянки інших осіб).

Право користування земельною ділянкою – це юридично забезпечена можливість суб'єкта здійснювати господарське та інше безпосереднє використання земельної ділянки з метою отримання доходів та інших благ матеріального та нематеріального характеру від корисних властивостей землі. Право користування наданою земельною ділянкою – це також і обов'язок землекористувача, в першу чергу використовувати її за цільовим призначенням.

Перелік прав землекористувачів визначений ст. 95 ЗКУ. Наведений перелік прав може уточнюватися з точки зору як розширення, так і обмеження приписами спеціальних законів, які регламентують діяльність цих суб'єктів. Крім того, договором за участю конкретних землекористувачів можуть бути передбачені й інші права користувачів земельними ділянками. Не кожному землекористувачеві належать всі без винятку права. Право на використання, наприклад, торфу, лісових угідь, водних об'єктів та ін., які розташовані у межах земельної ділянки, не входить до змісту власне права землекористування, оскільки воно існує щодо інших об'єктів природи, а не землі.

Стаття 95 ЗКУ. Права землекористувачів

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

- а) самостійно господарювати на землі;
- б) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
- в) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
- ґ) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди;
- д) користуватися іншими правами, передбаченими законом або договором.

2. Порушені права землекористувачів підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.

За змістом права землекористувача можна поділити на дві групи:

- права у сфері ефективного використання земельних ділянок (самостійне господарювання на землі, використання у встановленому порядку для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісових угідь, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі);
- права у сфері реалізації інших майнових та немайнових прав (права власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію; на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; на спорудження жилих будинків, виробничих та інших будівель і споруд тощо).

Здійснення прав землекористувачами передбачає дотримання ними певних обов'язків, пов'язаних з використанням конкретних земельних ділянок. Перелік обов'язків землекористувачів передбачені ст. 96 ЗК України та нормами інших законів. Закон може встановлювати додаткові права та обов'язки щодо окремих категорій землекористувачів, які здійснюють певні види землекористування (наприклад, оренди).

Стаття 96 ЗКУ. Обов'язки землекористувачів

1. Землекористувачі зобов'язані:

- а) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням та за свій рахунок приводити її у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком випадків незаконної зміни рельєфу не власником такої земельної ділянки;
- б) дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
- в) своєчасно сплачувати земельний податок або орендну плату;
- г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- ґ) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;

е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;

ж) не допускати випалювання сухої рослинності або її залишків з порушенням порядку, встановленого центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища;

з) обкошувати (з прибиранням скошеного) та оборювати земельні ділянки, прилеглі до торфовищ, полезахисних лісових смуг, луків, пасовищ, ділянок із степовою, водно-болотною та іншою природною рослинністю, у смугах відведення автомобільних доріг і залізниць.

2. Законом можуть бути встановлені інші обов'язки землекористувачів.

За змістом обов'язки землекористувача можна поділити на дві групи:

- обов'язки у сфері ефективного використання земельних ділянок (наприклад, забезпечувати використання землі за цільовим призначенням);
- обов'язки у сфері відтворення і комплексної охорони земель (наприклад, додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля);
- обов'язки у сфері реалізації інших майнових та немайнових обов'язків (наприклад, не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів).

6. Право постійного землекористування

Право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку (ч.1 ст. 92 ЗКУ). Це безстрокове речове право з внесенням плати в розмірі земельного податку. Постійні землекористувачі отримують лише право володіння та користування земельною ділянкою.

Право постійного користування земельною ділянкою державної або комунальної власності лише для юридичних осіб (підприємств, установ та організацій, що належать до державної та комунальної власності) набувається шляхом:

а) передачі земельних ділянок у постійне користування – для таких юридичних осіб (ст. 92 ЗКУ):

- органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;
- громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;
- релігійні організації України виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;
- господарське товариство, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування»;
- публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування», та акціонерне товариство, утворене відповідно до

Закону України «Про акціонерне товариство "Національна атомна енергогенеруюча компанія "Енергоатом»;

- заклади освіти незалежно від форми власності;
- співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку;
- оператор газотранспортної системи, оператор газосховища та оператор системи передачі;
- господарські товариства в оборонно-промисловому комплексі, визначені частиною першою статті 1 Закону України "Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності";
- акціонерне товариство «Національна суспільна телерадіокомпанія України», утворене відповідно до Закону України «Про суспільні медіа України».

б) внесення земельних ділянок державою до статутного капіталу господарського товариства, утвореного відповідно до Закону України "Про особливості утворення акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування", а також господарського товариства в оборонно-промисловому комплексі, визначеного частиною першою статті 1 Закону України "Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності";

в) передачі земельної ділянки сільськогосподарського призначення лише для будівництва та обслуговування об'єктів нерухомого майна (будівлі, споруди) або якщо така земельна ділянка вилучена із постійного користування одного державного, комунального підприємства, установи, організації і передається іншому.

Відповідно до статті 116 ЗКУ, юридичні особи набувають права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування або за результатами аукціону. Згідно із ст. 125 та 126 ЗКУ, право постійного користування земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цих прав та оформлюються відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 року № 1952-IV. Для державної реєстрації права постійного користування на земельну ділянку подається *рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання земельної ділянки у постійне користування або про затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та надання її у постійне користування*. Реєстрацію похідних речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності право постійного користування, можна проводити не після державної реєстрації права власності держави або територіальної громади на ці земельні ділянки, а одночасно з реєстрацією похідного речового права на земельну ділянку.

Суб'єктами постійного користування земельною ділянкою залишаються також особи (громадяни та недержавні і некомунальні юридичні особи), право постійного користування яких виникло за земельним законодавством, що діяло до набуття чинності ЗК України від 25.10.2001 р. Відповідно до п. 6 Перехідних положень ЗКУ громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за цим Кодексом не можуть мати їх на такому праві, повинні переформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них до

певного строку. Але згідно з Рішенням Конституційного Суду України від 22 вересня 2005 року положення наведеного пункту визнані неконституційними (тобто втрачають чинність) у частині зобов'язання переоформити право постійного користування земельною ділянкою без відповідного законодавчого, організаційного та фінансового забезпечення.

Можуть також вводиться спеціальні обмеження щодо постійного користування певними земельними ділянками (щодо земельних ділянок водного фонду і земель лісогосподарського призначення). Наприклад, у постійне користування земельні ділянки водного фонду надаються лише державним водогосподарським організаціям (ст. 59 ЗКУ), а лісогосподарського призначення – лише спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам та іншим державним або комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створені спеціалізовані лісогосподарські підрозділи, для ведення лісового господарства (ст. 17 Лісового Кодексу України та ст. 57 ЗКУ).

Стаття 59 ЗКУ. Право на землі водного фонду

...3. Землі водного фонду за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються у постійне користування:

а) державним водогосподарським організаціям для догляду за водними об'єктами, бережливими захисними смугами, смугами відведення, береговими смугами водних шляхів, гідротехнічними спорудами, а також ведення аквакультури тощо;

б) державним підприємствам для розміщення та догляду за державними об'єктами портової інфраструктури;

в) державним рибогосподарським підприємствам, установам і організаціям для ведення аквакультури;

г) військовим частинам Державної прикордонної служби України у межах прикордонної смуги з метою забезпечення національної безпеки і оборони для будівництва, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій.

Стаття 57 ЗКУ. Використання земель лісогосподарського призначення

1. Земельні ділянки лісогосподарського призначення за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування надаються в постійне користування спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним і комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані підрозділи, для ведення лісового господарства.

Стаття 17 Лісового Кодексу України. Постійне користування лісами

У постійне користування ліси на землях державної власності для ведення лісового господарства без встановлення строку надаються спеціалізованим державним лісогосподарським підприємствам, іншим державним підприємствам, установам та організаціям, у яких створено спеціалізовані лісогосподарські підрозділи.

У постійне користування ліси на землях комунальної власності для ведення лісового господарства без встановлення строку надаються спеціалізованим комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим комунальним

підприємствам, установам та організаціям, у яких створені спеціалізовані лісгосподарські підрозділи...

Припинення даного права здійснюється за наявності підстав, передбачених ст. 141 ЗК України, та в порядку, встановленому законом. Певні особливості передбачені для земельних ділянок особливо цінних земель, таких як землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення. Відповідно до ч. 2. ст. 150 ЗКУ, припинення права постійного користування ними з підстави добровільної відмови від користування або шляхом їх вилучення здійснюється лише за погодженням з Верховною Радою України.

7. Право оренди земельної ділянки

Право оренди земельної ділянки (Оренда землі) – засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності (ст. 93 ЗКУ, ст. 1 Закону України «Про оренду землі»).

Право оренди земельної ділянки – це окрема правова договірна форма використання земельної ділянки відповідно до вимог земельного законодавства, яка передбачає передачу її власником-орендодавцем або уповноваженими ним особами у тимчасове строкове володіння та користування іншій особі-орендареві за плату для здійснення переважно підприємницької або інших видів діяльності з привласненням останнім одержаної продукції чи доходів.

Регулювання земельно-орендних відносин здійснюється спеціальним Законом України «Про оренду землі». Використання земельної ділянки на праві оренди повинно здійснюватися відповідно до її цільового призначення.

Право оренди є платним, що забезпечується внесенням орендарем орендодавцеві орендної плати. Право оренди землі оформляється договором оренди земельної ділянки. Орендар земель набуває право власності на одержану з орендованих земель продукцію чи доходи. Наслідком припинення договору оренди земельної ділянки є обов'язок орендаря повернути орендодавцеві земельну ділянку на умовах, визначених договором. У разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, орендодавець має право на відшкодування збитків, розмір яких визначається сторонами договору оренди.

Стаття 1 Закону України «Про оренду землі». Оренда землі

Оренда землі - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Стаття 93 ЗКУ. Право оренди земельної ділянки

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

2. Земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам, іноземцям і особам без громадянства, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

3. Не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду,

розташованих у прибережній захисній смузі водних об'єктів, крім випадків, передбачених законом.

4. Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років.

5. Право оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу (іпотеку) її користувачем без погодження з власником такої земельної ділянки, крім земельних ділянок державної, комунальної власності у випадках, визначених законом. Відчуження, передання у заставу (іпотеку) права оренди земельної ділянки здійснюється за письмовим договором між її користувачем та особою, на користь якої здійснюється відчуження або на користь якої передається у заставу (іпотеку) право оренди землі. Такий договір є підставою для державної реєстрації переходу права оренди землі у порядку, передбаченому законодавством.

6. Орендована земельна ділянка або її частина може за згодою орендодавця, крім випадків, визначених законом, передаватися орендарем у володіння та користування іншій особі (суборенда).

7. Якщо орендарем земельної ділянки є ініціатор створення індустріального парку, така земельна ділянка або її частини передаються ним у суборенду учасникам індустріального парку відповідно до земельного законодавства України без попереднього погодження з орендодавцем, якщо це не суперечить договору оренди такої земельної ділянки.

8. Орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи або особи, які використовують земельні ділянки на праві емфітевзису.

9. Відносини, пов'язані з орендою землі, регулюються законом.

10. У разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка надається в оренду на строк не менше 30 років.

11. Строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства не може бути меншим як 7 років, для земельних ділянок сільськогосподарського призначення для закладання та/або вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) не може бути меншим як 25 років.

12. Для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, не може бути меншим як 10 років.

13. Вимоги цієї статті щодо мінімального строку оренди земельної ділянки не поширюються на випадки, якщо орендодавцем земельної ділянки комунальної власності є військово-цивільна адміністрація, військова адміністрація і законами України "Про правовий режим воєнного стану", "Про військово-цивільні адміністрації" встановлено максимальний строк, на який зазначений орган може передавати таку земельну ділянку в оренду, що є меншим за вказаний мінімальний строк оренди земельної ділянки. Дія цього положення не поширюється на передачу в оренду земельної ділянки в порядку здійснення начальником військової адміністрації населеного пункту

повноважень, передбачених частиною другою статті 10 Закону України "Про правовий режим воєнного стану".

Орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи.

Орендодавцями приватних земельних ділянок, що перебувають у:

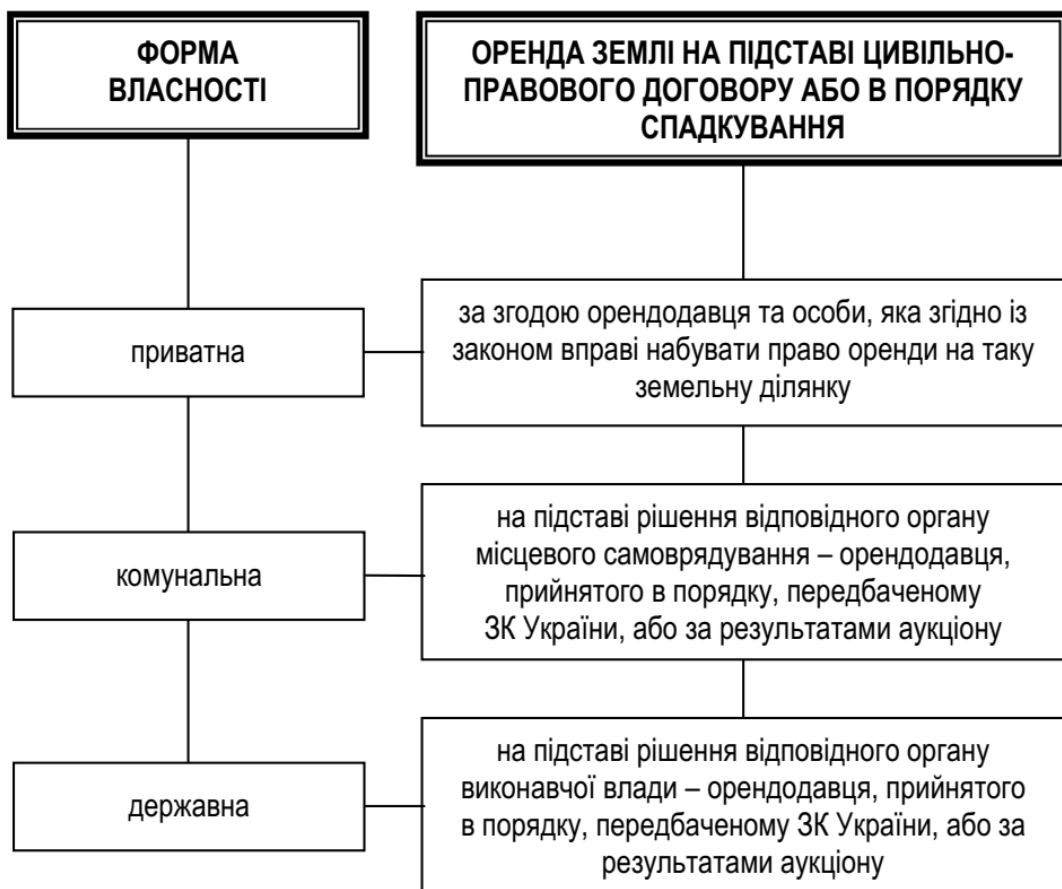
а) комунальній власності є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом;

б) спільній власності територіальних громад є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом;

в) державній власності є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування.

Орендарями земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою. Орендарями можуть бути районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим та Кабінету Міністрів України; сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, Верховна Рада Автономної Республіки Крим; громадяни та юридичні особи, іноземці і особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання і організації, а також іноземні держави.

Орендарі набувають права оренди земельної ділянки на підставах і в порядку, передбачених Земельним кодексом України, Цивільним кодексом України, цим та іншими законами України і договором оренди землі. У разі набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах підставою для укладення договору оренди є результати земельних торгів.



Договір оренди земельної ділянки – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і

користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства. Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Істотними умовами у договорі оренди земельної ділянки є об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки), дату укладення та строк дії договору оренди; орендну плату із зазначенням її розміру, індексації, спосіб та умови розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

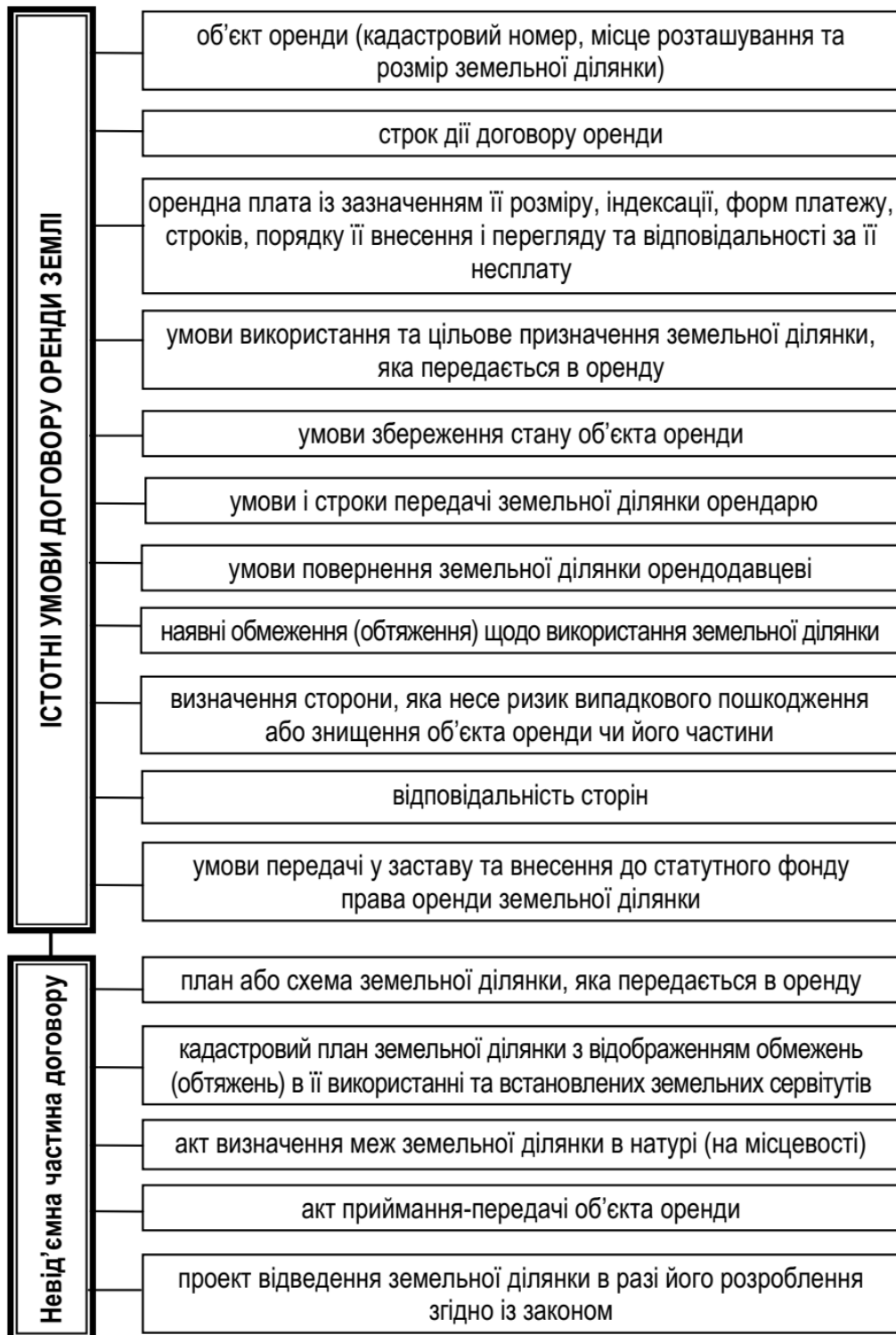


Рис. Істотні умови договору оренди

Строк договору оренди землі визначається сторонами на власний розсуд, однак з врахуванням законодавчих обмежень щодо мінімального та максимального строків (чч. 4, 10, 11 ст. 93 ЗКУ, ст. 19 Закону України «Про оренду землі»).

Постановою Кабінету Міністрів України від 03 березня 2004 р. №220 затверджено форму Типового договору оренди землі. Укладення договору оренди землі за типовою формою є правом, а не обов'язком учасників правовідносин, воно є обов'язковим лише для договорів оренди земель державної і комунальної власності (ст. 288 Податкового кодексу України). Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації у порядку, встановленому Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Порядок укладення договору оренди землі визначений ст. 16 Закону України «Про оренду землі».

Стаття 16 Закону України «Про оренду землі». Порядок укладення договору оренди землі

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку.

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування - орендодавця, прийнятого у порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами земельних торгів.

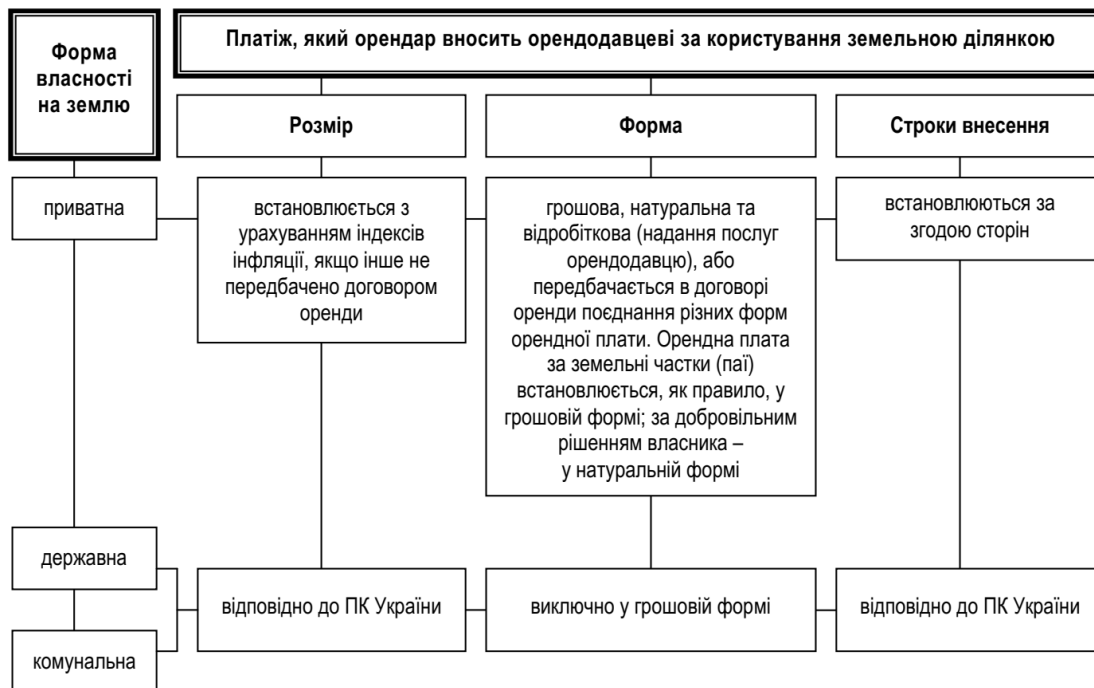
Укладення договору оренди земельної ділянки може бути здійснено на підставі цивільно-правового договору або в порядку спадкування.

Зміна найменування сторін договору оренди землі, зокрема внаслідок реорганізації юридичної особи або зміни типу акціонерного товариства, не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення.

Зміна власника всього майна боржника у вигляді цілісного майнового комплексу відповідно до затвердженого судом плану санації не є підставою для внесення змін до договору оренди землі та/або його переоформлення.

У разі дострокового припинення договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, орендарем якої є акціонерне товариство, товариство з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебувала така земельна ділянка, суборендар такої земельної ділянки має право на укладення договору оренди такої земельної ділянки на строк, що залишився до закінчення строку договору суборенди. У такому разі орендна плата має дорівнювати платі за суборенду, а інші умови договору оренди мають відповідати умовам договору суборенди. Передача такої земельної ділянки іншим особам, її поділ або об'єднання з іншими земельними ділянками, а також зміна її цільового призначення до укладення договору оренди з колишнім суборендарем забороняються.

Орендна плата – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою згідно з договором оренди землі (ст. 21 Закону України «Про оренду землі»).



Орендна плата за землю

Питання орендної плати регулюються Законом України «Про оренду землі» (ст. 21), а для землекористувачів (орендарів) земельних ділянок державної та комунальної власності – ще й Податковим кодексом України (ст. 269, 288). Визначення розміру орендної плати може здійснюватися як диспозитивним методом правового регулювання (щодо земель приватної власності), так й імперативним (щодо земель державної та комунальної власності). Орендна плата справляється у грошовій формі (для розрахунків за оренду земельних ділянок, що перебувають у державній і комунальній власності, ця форма є обов'язковою) або за згодою сторін – у натуральній формі. Оскільки земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевізис) окремими лотами на конкурентних засадах – на земельних торгах (крім випадків, встановлених ч. 2 і ч. 3 ст. 134 ЗКУ), то можливе перевищення граничного розміру орендної плати, встановленої ст.288.5 Податкового кодексу України.

Ст. 288.5 Податкового кодексу України. Розмір орендної плати встановлюється у договорі оренди, але річна сума платежу:

288.5.1. не може бути меншою за розмір земельного податку:

для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких проведено, - у розмірі не більше 3 відсотків їх нормативної грошової оцінки, для земель загального користування - не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 1 відсотка їх нормативної грошової оцінки;

для земельних ділянок, нормативну грошову оцінку яких не проведено, - у розмірі не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області, для сільськогосподарських угідь - не менше 0,3 відсотка та не більше 5 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або по області;

288.5.2. не може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки.

288.5.3. може перевищувати граничний розмір орендної плати, встановлений у підпункті 288.5.2, у разі визначення орендаря на конкурентних засадах.

288.5.4. для пасовиць у населених пунктах, яким надано статус гірських, не може перевищувати розміру земельного податку.

288.5.5. для баз олімпійської, паралімпійської та дефлімпійської підготовки, перелік яких затверджується Кабінетом Міністрів України, не може перевищувати 0,1 відсотка нормативної грошової оцінки.

288.5.6. для акціонерного товариства, товариства з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства і є його правонаступником, за землі сільськогосподарського призначення, передані в оренду відповідно до статті 120-1 Земельного кодексу України, - не менше 12 відсотків нормативної грошової оцінки земельної ділянки, а якщо нормативну грошову оцінку земельної ділянки не проведено - не менше 12 відсотків нормативної грошової оцінки одиниці площі ріллі по Автономній Республіці Крим або області.

Права та обов'язки орендодавця та орендаря закріплені відповідно у ст. 24-25 Закону України «Про оренду землі».

Стаття 24 Закону України «Про оренду землі». Права та обов'язки орендодавця

Орендодавець має право вимагати від орендаря:

- використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди;
- дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання норм і правил;
- дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель та територій, які особливо охороняються, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом - дотримання зобов'язання щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування;
- своєчасного внесення орендної плати за земельну ділянку, а в разі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом - також орендної плати за водний об'єкт.

Орендодавець зобов'язаний:

- передати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди;
- при передачі земельної ділянки в оренду забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки;
- не вчиняти дій, які б перешкоджали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою;

- відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця;
- попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди.

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, які укладають договори оренди землі, повинні до 1 лютого надавати податковому органу за місцезнаходженням земельної ділянки переліки орендарів, з якими укладено договори оренди землі на поточний рік, та інформувати відповідний податковий орган про укладення нових, внесення змін до існуючих договорів оренди землі та їх розірвання до 1 числа місяця, що настає за місяцем, у якому відбулися зазначені зміни.

Стаття 25 Закону України «Про оренду землі». Права та обов'язки орендаря

Орендар земельної ділянки має право:

- самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
- за письмовою згодою орендодавця зводити в установленому законодавством порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;
- отримувати продукцію і доходи;
- здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем.

Орендар земельної ділянки зобов'язаний:

- приступати до використання земельної ділянки в строки, встановлені договором оренди землі, але не раніше державної реєстрації відповідного права оренди;
- виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;
- дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, водного фонду;
- у п'ятиденний строк після державної реєстрації права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору оренди до відповідного податкового органу, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом - також відповідному територіальному органу центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері розвитку водного господарства;
- у разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом використовувати водний об'єкт відповідно до вимог водного законодавства України;

- *своєчасно та в повному обсязі сплачувати орендну плату за земельну ділянку, а в разі оренди земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом - також і орендну плату за водний об'єкт;*
- *виконувати встановлені законодавством вимоги пожежної безпеки.*

Орендар земельної ділянки в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом зобов'язаний не створювати перешкод у здійсненні права загального водокористування (крім випадків, визначених законом) та у здійсненні спеціального водокористування відповідно до виданих дозволів.

Орендована земельна ділянка чи її частина може передаватися орендарем у **суборенду** без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Виключення складають випадки, визначені законом, зокрема, укладення договору суборенди орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди, які можуть обмінюватися належними їм правами користування земельними ділянками шляхом взаємного укладання між ними договорів суборенди відповідних ділянок не потребує згоди орендодавця (ст. 82 Закону України «Про оренду землі»). Заборона суборенди також стосується земельних ділянок в комплексі з розташованими на них водними об'єктами, земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів; а також земельних ділянок державної або комунальної власності, визначених спеціальним інвестиційним договором, укладеним з орендарем-інвестором із значними інвестиціями. Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому. Так, строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі. Право суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

Правовими підставами виникнення права оренди земельної ділянки (ст. 7, 16 Закону України «Про оренду землі») є:

- 1) згода орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на земельну ділянку;
- 2) рішення відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування – орендодавця про передачу ділянки, що перебуває у державній або комунальній власності, в оренду, або за результатами земельних торгів;
- 3) успадкування права оренди;
- 4) цивільно-правовий договір про відчуження права оренди;
- 5) перехід права власності на житловий будинок, будівлю, споруду;
- 6) засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі або обмеження його дієздатності за рішенням суду (ч.2 ст.7);
- 7) перехід права оренди земельної ділянки державної або комунальної власності, наданої для здійснення проекту на умовах державно-приватного партнерства, у тому числі на умовах концесії, до нового приватного партнера, концесіонера у разі зміни приватного партнера, концесіонера, що здійснюється у порядку, передбаченому

Законом України «Про концесію» та Законом України «Про державно-приватне партнерство»;

8) обмін власниками та орендарями земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення, на період дії договору оренди, належними їм правами користування земельними ділянками.

Припинення дії договору оренди земельної ділянки здійснюється за наявності передбачених законом підстав:

- закінчення строку, на який договір було укладено;
- викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
- поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
- смерть фізичної особи-орендаря;
- засудження фізичної особи-орендаря до позбавлення волі
- відмова орендаря або орендодавця від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
- ліквідація юридичної особи-орендаря;
- припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства);
- припинення (розірвання) спеціального інвестиційного договору, укладеного відповідно до Закону України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями»;
- інші випадки, передбачені законом.

8. Право користування землями для проведення розвідувальних робіт

Для проведення геологознімальних, пошукових, геодезичних та інших розвідувальних робіт з метою геологічного вивчення надр потрібне тимчасове використання земельних ділянок, на яких вони проводяться. Чинне законодавство не містить законодавчого визначення даного права користування землею. Але зі змісту ст. 97 та ст. 97¹ ЗК України випливає, що таке право фактично існує і виокремлюється за своїми ознаками від інших видів права землекористування. Воно відрізняється передовсім від оренди, бо по-перше, може виникати за погодженням із землекористувачем, якого закон не вважає орендодавцем, а по-друге, в угоді на проведення розвідувальних робіт зазначається набагато менше істотних умов, ніж у договорі оренди, - лише про строки і місце проведення розвідувальних робіт.

Стаття 97 ЗКУ. Обов'язки підприємств, установ та організацій, що проводять розвідувальні роботи

1. Підприємства, установи та організації, які здійснюють геологознімальні, пошукові, геодезичні та інші розвідувальні роботи, можуть проводити такі роботи на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем.

2. Строки і місце проведення розвідувальних робіт визначаються угодою сторін.

3. Проведення розвідувальних робіт на землях заповідників, національних дендрологічних, ботанічних, меморіальних парків, поховань і археологічних пам'яток дозволяється у виняткових випадках за рішенням Кабінету Міністрів України.

4. Підприємства, установи та організації, які проводять розвідувальні роботи, зобов'язані відшкодовувати власникам землі або землекористувачам усі збитки, в тому числі неoderжані доходи, а також за свій рахунок приводити займані земельні ділянки у попередній стан.

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

6. При переході із стану дослідно-промислової розробки у промислову розробку підприємствам, установам та організаціям, що проводять розвідувальні роботи, дозволяється використовувати земельну ділянку на підставі угоди на проведення розвідувальних робіт із власником землі або за погодженням із землекористувачем на період оформлення документів, що посвідчують право користування відповідною земельною ділянкою.

Стаття 97¹ ЗКУ. Обов'язки користувачів бурштиноносними надрами, що проводять розвідувальні роботи та/або видобування бурштину

1. Власнику спеціального дозволу на користування бурштиноносними надрами дозволяється використовувати земельну ділянку на підставі угоди про проведення розвідувальних та видобувних робіт, що укладається із власником землі та/або за погодженням із землекористувачем, із обов'язковим затвердженням оцінки запасів у встановленому законодавством порядку після проведення геологічного вивчення на відповідній ділянці бурштиноносних надр. Типова форма зазначеної угоди затверджується Кабінетом Міністрів України.

Особливістю землекористування для проведення розвідувальних робіт є те, що воно може здійснюватися на будь-яких землях без вилучення (викупу) їх у власників та землекористувачів. Однак на деяких землях (наприклад, на землях природних заповідників) проведення таких робіт законом забороняється або обмежується.

Стаття 16 Закону України «Про природно-заповідний фонд України». Вимоги щодо охорони природних комплексів та об'єктів природних заповідників

На території природних заповідників забороняється будь-яка господарська та інша діяльність, що суперечить цільовому призначенню заповідника, порушує природний розвиток процесів та явищ або створює загрозу шкідливого впливу на його природні комплекси та об'єкти, а саме:

... геологорозвідувальні роботи, розробка корисних копалин, порушення ґрунтового покриву та гідрологічного і гідрохімічного режимів, руйнування геологічних відслонень, застосування хімічних засобів, усі види лісокористування, а також заготівля кормових трав, лікарських та інших рослин, квітів, насіння, очерету, випасання худоби, вилов і знищення диких тварин, порушення умов їх оселення, гніздування, інші види користування рослинним і тваринним світом, що призводять до порушення природних комплексів;

Право користування земельними ділянками для проведення підприємствами, установами та організаціями розвідувальних робіт може бути визначене як їх неповне

право використовувати на підставі угоди тимчасово зайняті земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні інших осіб, без зміни їх цільового призначення та вилучення (викупу) для забезпечення доступу до ділянки надр, в межах якої здійснюється їх геологічне вивчення і розміщення споруд та обладнання, необхідного для проведення розвідувальних робіт.

За своєю правовою природою право користування тимчасово зайнятою земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт належить до зобов'язального права, яке полягає в праві надрокористувача вимагати від власника земельної ділянки або землекористувача можливості тимчасового зайняття земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт. Особливість зобов'язального права невиключного (неповного) строкового володіння та користування тимчасово зайнятою земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт, полягає в тому, що воно є невідчужуваним і повинно бути оформлене угодою спеціалізованої організації, яка має намір проводити розвідувальні роботи, з власником землі або за погодженням із землекористувачем. Також обов'язковим є волевиявлення самих носіїв земельних прав (власника або землекористувача), в межах земельних ділянок (чи їх частин) яких будуть проводитись розвідувальні роботи.

Суб'єкти права користування землями для проведення розвідувальних робіт поєднують у собі правовий статус тимчасового землекористувача та користувача надр, реалізуючи одночасно земельну та гірничу правосуб'єктність.

Підставами для використання земельної ділянки відповідними суб'єктами шляхом проведення таких робіт виступають:

а) погодження заінтересованим суб'єктом з відповідною радою питання про використання (надання) конкретної земельної ділянки для здійснення такого роду робіт;

б) одержання спеціального дозволу на проведення розвідувальних робіт, тобто проведення геологічного вивчення надр у порядку, встановленому чинним законодавством;

в) укладення угоди з власником земельної ділянки на тимчасове зайняття земельної ділянки (її частини) або погодження цього питання із землекористувачем.

За чинним законодавством про надра та земельним законодавством, виникнення прав на користування надрами (у тому числі й для їх геологічного вивчення) не супроводжується отриманням права на користування відповідною земельною ділянкою. Виникнення права на геологічне вивчення надр (спеціальних дозволів на користування надрами) лише створює передумови для виникнення права землекористування – отримання земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт.

Оскільки геологічне вивчення надр не потребує надання земельної ділянки у загальноприйнятому розумінні, а зумовлює лише її тимчасове зайняття, то очевидною слід вважати обов'язковість попереднього погодження земельного питання, наявність якого виступатиме запорукою того, що при укладенні угоди протимчасове зайняття земельної ділянки для проведення розвідувальних робіт з власником ділянки чи її користувачем можуть уточнюватися окремі умови угоди з урахуванням усіх фактичних обставин. Наявність в особи спеціального дозволу на геологічне вивчення надр та попереднього погодження земельного питання виступатиме достатньою підставою для укладення угоди спеціалізованою організацією – надрокористувачем і власником земельної ділянки чи землекористувачем на використання тимчасово

займаних земель для проведення розвідувальних робіт. Законодавець виходить з того, що угода спеціалізованої організації з власником землі чи землекористувачем має бути покладена в основу виникнення права користування тимчасово зайнятою земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт як зобов'язального права. Ця угода має особливості, які стосуються її суб'єктного складу, порядку укладення та правах і обов'язках, які вона породжує у сторін.

Надрокористувач, що має намір проводити розвідувальні роботи, та особа, на землях якої будуть проводитись такі роботи, при укладенні угоди не мають абсолютної свободи у визначенні її умов. Площа земельної ділянки та її цільове призначення, а також максимальні строки проведення розвідувальних робіт наперед відомі і чітко визначені у спеціальному дозволі.

Цивільно-правовий характер угоди зумовлює можливість встановлення оплатного або безоплатного користування тимчасово зайнятою земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт. Проте з урахуванням того, що використання землі в Україні є платним, слід констатувати, що угода має передбачати платне використання земельної ділянки.

Вчинена у письмовій формі угода за бажанням сторін може бути нотаріально посвідчена. Моментом виникнення прав на земельну ділянку для проведення розвідувальних робіт було б доцільно вважати момент підписання сторонами угоди та акта приймання-передачі земельної ділянки, який має бути невід'ємною частиною угоди. З цього моменту повинен починатися перебіг строку тимчасового використання земельної ділянки.

Виникнення правовідносин щодо користування земельними ділянками для проведення розвідувальних робіт породжує в їх учасників суб'єктивні права та обов'язки, у складі яких можна виокремлювати декілька рівнів:

а) загальні права та обов'язки землекористувача, передбачені ЗК України (ст. 95) та іншими земельно-правовими актами;

б) спеціальні права та обов'язки, визначені ст. 97 ЗК України;

в) права та обов'язки, встановлені угодою між власником земельної ділянки або землекористувачем та особою, яка проводить розвідувальні роботи.

Особливості припинення права користування тимчасово зайнятими земельними ділянками для проведення розвідувальних робіт зумовлені нерозривним зв'язком права землекористування з геологічним вивченням надр. Підставою припинення даного права зазвичай виступає закінчення строку, на який була укладена угода на використання земельної ділянки. Дострокове припинення права землекористування можливе за приписами органів державного гірничого нагляду та інших уповноважених державних органів про припинення розвідувальних робіт.

Наслідки припинення права користування землями для проведення розвідувальних робіт для суб'єктів, що їх проводили, чітко визначені чинним земельним законодавством, яке передбачає:

а) своєчасне повернення тимчасово зайнятих земельних ділянок;

б) відшкодування у повному обсязі завданих збитків;

в) приведення за свій рахунок тимчасово займаних земельних ділянок у попередній стан (у тому числі і шляхом проведення їх рекультивації).

Невиконання обов'язків спеціалізованою організацією, яка проводила розвідувальні роботи, тягне за собою настання для неї негативних правових наслідків.

Ст. 97¹ ЗК України дозволяє власнику спеціального дозволу на користування бурштиноносними надрами використовувати земельну ділянку на підставі угоди про проведення розвідувальних та видобувних робіт, яка укладається із власником землі та/або за погодженням із землекористувачем, із обов'язковим затвердженням оцінки запасів у встановленому законодавством порядку після проведення геологічного вивчення на відповідній ділянці бурштиноносних надр. Типова форма угоди про проведення розвідувальних та видобувних робіт на ділянках бурштиноносних надр затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 06.10.2021 р. № 1038.

9. Речові та зобов'язальні права на землю

Встановлення речового чи зобов'язального права обумовлюються змістом правовідносин, які виникають.

Речові права – це права, що встановлюють панування особи над речами і усувають всіх інших осіб від можливості впливу на ці речі. Речові права є абсолютними, тому що вони встановлюють монопольну владу особи над речами.

Зобов'язальне право – підгалузь цивільного права, норми якої регулюють відносини майнового обігу, що виникають при переході матеріальних та інших благ від однієї особи до іншої (наприклад, придбання майна у власність, передачі майна в користування, виконання робіт, надання послуг, використання об'єктів права інтелектуальної власності тощо).

У сфері речових прав вирішальне значення для задоволення інтересів уповноваженої особи мають її власні дії, тоді як у сфері зобов'язальних прав – це дії зобов'язаної особи. До того ж зобов'язальні права мають триваючий договірний та взаємний характер прав і обов'язків обох сторін правовідносин, що підкреслює їх відносну, а не абсолютну природу.

Об'єктом речового права завжди виступає річ (в земельному праві – земельна ділянка), об'єктом же зобов'язального права завжди є дія залежно від тієї підстави, на якій виникають вимога однієї особи і обов'язок іншої виконати цю вимогу.

Відносно одного й того самого майна можуть одночасно існувати речові та зобов'язальні права. Наприклад, сьогодні на законодавчому рівні право оренди землі, яке відносилось до зобов'язальних, визначається як речове право.

До речових прав на землю відносять:

- а) право власності на землю (найбільш повне речове право);
- б) право постійного користування земельною ділянкою;
- в) право оренди земельної ділянки;
- г) речові права на чуже майно (обмежені речові права):

- право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис),
- право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій),
- право користування (земельного сервітуту).

Речові права на землю виникають з моменту їх державної реєстрації, яка здійснюється відповідно до вимог Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Якщо ж необхідно набути право на земельну ділянку дуже оперативно та /або на невеликий строк, то ефективним правовим інструментом стане зобов'язальне право.

Зобов'язальні права на землю необхідно розуміти як такі, що виникають на підставі договору (правочину) про користування земельною ділянкою у випадку використання земельної ділянки на нетривалий строк або лише у певному відношенні між суб'єктом речового права на землю та іншим суб'єктом.

Особливістю зобов'язального права є наявність зобов'язання та договору.

Зобов'язання – правовідношення, в якому одна сторона (боржник) зобов'язана вчинити на користь другої сторони (кредитора) певну дію (передати майно, виконати роботу, надати послугу, сплатити гроші тощо) або утриматися від певної дії, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку. Дії конкретизуються, як правило, у договорі.

Зобов'язальні права можуть виникати як такі, що регламентовані на рівні закону, так і у випадках, коли вони не передбачені прямо в законі. Прикладом виникнення зобов'язальних прав, регламентованих законодавством, можуть бути випадки необхідності користування земельною ділянкою для проведення геологознімальних, пошукових та інших розвідувальних робіт (ст. 97 ЗКУ), ведення мисливського господарства (ЗУ «Про мисливське господарство та полювання»), лісокористування (ст. 18 ЗКУ). Прикладом виникнення зобов'язальних прав, прямо не передбачених законом, є використання земельних ділянок, для облаштування платних паркувальних майданчиків, при використанні земельних ділянок для надання послуг оздоровчо-пляжного сервісу тощо.

10. Право на сервітутне користування чужою земельною ділянкою

Право земельного сервітуту визначене ст. 98-102 ЗКУ та ст. 401-406 ЦКУ.

Виділяють два основні види сервітутів:

- особистий сервітут, право закріплене особисто за конкретно визначеною особою (сервітуарієм) та припиняється після її смерті;
- земельний сервітут, право закріплене за певним обтяжуючим об'єктом (земельною ділянкою) по відношенню до іншого обтяженого об'єкту (земельної ділянки), а не відносно конкретної особи, тобто не залежить від власників відповідних об'єктів сервітуту.

Стаття 98 ЗКУ. Зміст права земельного сервітуту

1. Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

2. Земельні сервітути можуть бути постійними і строковими.

Строк дії земельного сервітуту, що встановлюється договором між особою, яка вимагає його встановлення, та землекористувачем, не може бути більшим за строк, на який така земельна ділянка передана у користування землекористувачу.

3. Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею.

4. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений.

5. Положення частини четвертої цієї статті не застосовуються у разі встановлення земельних сервітутів на земельній ділянці державної,

комунальної власності, що сформована відповідно до частини третьої статті 100 цього Кодексу з метою встановлення земельного сервітуту.

Стаття 401 ЦКУ. Поняття користування чужим майном

1. Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом.

2. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Стаття 402 ЦКУ. Встановлення сервітуту

1. Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду.

2. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки або особою, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, суперфіцію.

Земельний сервітут підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

3. У разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту.

Стаття 403 ЦКУ. Зміст сервітуту

1. Сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном.

2. Сервітут може бути встановлений на певний строк або без визначення строку.

3. Особа, яка користується сервітutom, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду.

4. Сервітут не підлягає відчуженню.

У разі встановлення земельного сервітуту для спорудження лінійного об'єкта енергетичної інфраструктури, іншого об'єкта законом або договором про встановлення земельного сервітуту може бути встановлена умова щодо переходу права земельного сервітуту до нового власника такого об'єкта при переході права власності на нього.

5. Сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання цим майном.

6. Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений.

7. Збитки, завдані власникові (володільцеві) земельної ділянки або іншого нерухомого майна, особою, яка користується сервітutom, підлягають відшкодуванню на загальних підставах.

Стаття 404. Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном

1. Право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном полягає у можливості проходу, проїзду через чужу земельну ділянку,

прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку і трубопроводів, забезпечення водопостачання, меліорації тощо.

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

3. Право користування чужим майном може бути встановлено щодо іншого нерухомого майна (будівлі, споруди тощо).

Основним призначенням земельного сервітуту є забезпечення можливості повноцінного використання власної земельної ділянки шляхом обмеженого, підпорядкованого використання частини чужої земельної ділянки. Виникнення земельного сервітуту обумовлено нерівноцінністю земельних ділянок, які можуть різнитися своєю якістю ґрунтів, наявністю чи відсутністю шляхів сполучення, водойм чи інших природних ресурсів тощо. Призначення земельного сервітуту полягає в усуненні зазначеної нерівнозначності, зобов'язавши при цьому власника (користувача) більш вигідної земельної ділянки сприяти у використанні певних благ його земельної ділянки іншою особою, в інтересах якої встановлено земельний сервітут. Сервітутне право (сервітут) не підлягає відчуженню.

Об'єктом права земельного сервітуту є частина земельної ділянки, її межі наносяться на кадастровий план земельної ділянки і за необхідності переносяться в натуру (на місцевість) та закріплюються відповідними межовими знаками.

Суб'єктами права земельного сервітуту з одного боку є особа, наділена правом користування чужою земельною ділянкою (*сервітуарій*), та власник (користувач) обслуговуючої земельної ділянки, обтяженої земельним сервітутом.

Стаття 100 ЗКУ. Порядок встановлення земельних сервітутів

1. Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

2. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (землекористувачем) земельної ділянки. ...

Порядок встановлення земельних сервітутів на землях державної, комунальної власності визначений ст. 124¹ ЗКУ. У статті визначено перелік документів, які додаються до клопотання щодо встановлення земельних сервітутів, та строки розгляду клопотання.

Зміст земельного сервітуту визначається сукупністю прав і обов'язків сервітуарія щодо користування чужою земельною ділянкою, а також власника (користувача) земельної ділянки, щодо якої встановлено сервітут. Права сервітуарія, як правило, пов'язані із забезпеченням здійснення тих дій, задля яких було встановлено сервітут (наприклад, прохід, проїзд і т.д.). Що стосується обов'язків сервітуарія, то вони пов'язуються з використанням об'єкта сервітуту відповідно до цільового призначення, внесенням плати за сервітутне землекористування (якщо сервітут платний), приведення земельної ділянки у попередній стан після завершення дії земельного сервітуту (якщо сервітут строковий).

Стаття 99 ЗКУ. Види права земельного сервітуту

Власники або землекористувачі земельних ділянок чи інші заінтересовані особи можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- а) право проходу та проїзду на велосипеді;*
- б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;*
- в) право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм);*
- в¹) право на будівництво та розміщення об'єктів нафтогазовидобування;*
- в²) право на розміщення об'єктів трубопровідного транспорту;*
- в³) право на користування земельною ділянкою для потреб геологічного вивчення, у тому числі дослідно-промислової розробки, корисних копалин з подальшим видобуванням корисних копалин (промислової розробки родовищ) загальнодержавного та місцевого значення та (або) для видобування корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення з правом будівництва та розміщення споруд/об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності, за умови що при цьому не порушуються права землевласника, передбачені статтею 98 цього Кодексу;*
- в⁴) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;*
- г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;*
- г¹) право розміщення (переміщення, пересування) об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем;*
- г) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;*
- д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;*
- е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;*
- є) право прогону худоби по наявному шляху;*
- ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;*
- ж¹) право на будівництво та проходження інженерних, кабельних, трубопровідних мереж, необхідних для повноцінного функціонування індустріальних парків;*
- ж²) право на будівництво, облаштування та утримання інженерно-технічних і фортифікаційних споруд, огорож, прикордонних знаків, прикордонних просік, комунікацій;*
- з) інші земельні сервітути.*

Права власника (користувача) земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, пов'язуються з правом вимоги використовувати земельну ділянку на праві сервітутного землекористування лише в межах сервітуту та відповідно до його цільового призначення. Власник (користувач) земельної ділянки також має право на отримання плати за сервітутне землекористування. Обов'язки власника (користувача) земельної ділянки мають пасивний характер і, як правило, полягають у тому, що він має утримуватися від тих дій, які б заважали або унеможливили здійснення сервітутного землекористування.

Стаття 101 ЗКУ. Дія земельного сервітуту

1. Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи. ...

2. Земельний сервітут може переходити до інших осіб разом з об'єктом, для розміщення якого він встановлений, або у випадках, визначених пунктами "а", "б", "г", "д", "е" статті 99 цього Кодексу, – у разі переходу права власності, користування земельною ділянкою, для доступу, обслуговування та провадження іншої діяльності, щодо якої він був встановлений.

3. Земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам.

4. Власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом.

5. Власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервіту.



Рис. Види земельних сервітутів

Земельні сервітути можуть бути класифіковані в залежності від часу дії на:

- строкові – земельні сервітути з визначенням в договорі конкретного строку, на який вони встановлюються. Такий строк у договорі землевласники або землекористувачі встановлюють за згодою сторін, залежно від мети, задля якої земельний сервітут встановлюється. При цьому строк дії договору земельного сервіту, укладеного між орендарями сусідніх земельних ділянок, не може перевищувати найменший строк їх оренди. Прикладом є право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд.

- постійні - земельні сервітути, встановлені без строку. Постійний земельний сервітут може бути встановлений договором щодо земельних ділянок, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб. При зміні власників таких земельних ділянок укладений та зареєстрований постійний договір земельного сервіту зберігається. При переході права власності на земельну ділянку за цивільно-правовою угодою або при спадкуванні, до нового власника переходять усі права і обов'язки, встановлені раніше укладеним договором земельного сервіту. Постійним можна вважати також земельний сервітут, який встановлений щодо

земельних ділянок, які знаходяться у постійному користуванні. Це земельні сервітути, при яких одна ділянка постійно «обслуговує» іншу, підвищуючи її здатність задовольняти певні потреби власника (користувача) ділянки. Прикладом постійного сервітуту може бути право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій.

Сервітутне землекористування може бути як платним, так і безоплатним (ч. 4 ст. 101 ЗКУ). Сторони можуть домовитися і або встановити плату за користування частиною чужої земельної ділянки, або ж таке користування може бути безоплатним. Розмір плати встановлюється сторонами самостійно за домовленістю. Крім плати за користування чужою земельною ділянкою (її частиною) згідно з укладеним договором земельного сервітуту, також може виникати питання щодо відшкодування збитків землевласнику або землекористувачу у зв'язку із встановленням на його земельній ділянці такого сервітуту.

В спеціальній літературі запропоновано й інші класифікації земельних сервітутів. Зокрема, земельні сервітути поділяють на сільські (водні, шляхові та ін.) й міські (право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд тощо).

Якщо встановлення земельного сервітуту призводить до неможливості використання земельної ділянки, власник чи користувач земельної ділянки має право вимагати вилучення (викупу) земельної ділянки, у тому числі в деяких випадках для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, а орендар такої земельної ділянки має право вимагати розірвання договору оренди земельної ділянки.

Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Не зареєстрований земельний сервітут не набуває чинності, бо не відповідає вимогам законодавства, а отже, може мати серйозні правові наслідки при відчуженні земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Наприклад, покупець такої земельної ділянки має повне право не визнавати встановлений, але не зареєстрований (не узаконений) земельний сервітут.

Земельні сервітути можуть бути встановлені:

- за договором;
- за законом (в даний час земельним законодавством не забезпечена);
- за заповітом (базується на волі власника обслуговуючої земельної ділянки (право на яку обтяжується сервітутом), заповіт має містити положення про сервітут з урахуванням таких же вимог, які стосуються договору);
- за рішенням суду.

Найбільш поширеним є встановлення сервітуту на підставі договору між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Ініціатором встановлення земельного сервітуту може бути власник або користувач земельної ділянки, у якого виникла потреба у користуванні «сусідньою» земельною ділянкою (при цьому «сусідня» - не значить «суміжна», сусідніми можуть бути земельні ділянки, що не мають спільної межі), з метою усунення недоліків своєї земельної ділянки, обумовлених її місцем розташування або природнім станом.

Якщо власники (користувачі) земельних ділянок дійшли згоди щодо встановлення земельного сервітуту, вони мають закріпити її договором. На законодавчому рівні встановлена лише Типова форма договору про встановлення

земельного сервітуту для розміщення об'єктів енергетики та передачі електричної енергії, яка затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 26 січня 2022 року № 49. У всіх інших випадках договір про встановлення земельного сервітуту може бути оформлений у вигляді договору за домовленістю сторін відповідно до вимог цивільного законодавства із зазначенням змісту сервітуту. Договір про встановлення сервітуту укладається у письмовій формі. Договір має містити: перелік прав та обов'язків, що надаватимуться сервітуарію, а також спосіб користування земельною ділянкою. Зважаючи на те, що сервітутне користування може бути як платним, так і безоплатним, в договорі має бути встановлена ціна за користування земельною ділянкою, а також визначено форму і порядок розрахунків; відповідальність за невиконання обов'язків сервітуарія; порядок відшкодування збитків і приведення земельної ділянки в попередній стан після припинення дії сервітуту. Якщо земельний сервітут, що встановлюється, є строковим, то в договорі визначається і строк його дії.

Договір про встановлення сервітуту за домовленістю сторін може бути посвідчений нотаріально. При цьому власник земельної ділянки наділений правом встановлення (скасування) вимоги нотаріального посвідчення договору про встановлення сервітуту.

Обов'язковим додатком до договору про встановлення земельного сервітуту є технічна документація із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а саме: кадастровий план з нанесенням меж сервітуту та акт винесення меж сервітуту в натурі.

Якщо домовленість щодо встановлення земельного сервітуту або істотних умов договору не досягнута, сервітутне право може виникнути на підставі відповідного судового рішення. Особа, зацікавлена в установленні сервітуту має право на звернення до суду з позовом, який має ґрунтуватися на праві вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. Якщо позивач зможе довести суду, що належне використання його земельної ділянки неможливе без обтяження сервітутом чужої земельної ділянки, а також те, що потреби сервітуарія не можуть бути задоволені будь-яким іншим способом, підставою для встановлення сервітуту стане судове рішення. При прийнятті рішення про встановлення земельного сервітуту, суд має розглянути всі запропоновані варіанти його встановлення. Зважаючи на те, що інша сторона буде обмежена у використанні своєї земельної ділянки, суд приймає здебільшого той варіант, який є найменш обтяжливим. При цьому це правило не застосовується у разі встановлення земельних сервітутів на земельній ділянці, сформованій у встановленому порядку на землях державної, комунальної власності.

Рішення суду про встановлення земельного сервітуту є обов'язковим до виконання. При цьому в рішенні суду повинно бути визначено зміст земельного сервітуту, платність чи безоплатність, строк і т.д. Встановлення земельного сервітуту як обтяження земельної ділянки підлягає обов'язковій державній реєстрації із зазначенням підстави такої реєстрації – рішення суду.

Вичерпний перелік підстав припинення дії земельних сервітутів наведені у ст.102 ЗКУ. Однак настання певної підстави не призводить до автоматичного припинення дії земельного сервітуту, а лише вказує на необхідність скасування державної реєстрації земельного сервітуту. Дія земельного сервітуту припиняється лише з моменту скасування державної реєстрації.

Стаття 102 ЗКУ. Припинення дії земельного сервітуту

1. Дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках:

- а) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;
- б) відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;
- в) рішення суду про скасування земельного сервітуту;
- г) закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут;
- д) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років;
- е) порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.

2. На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена в судовому порядку у випадках:

- а) припинення підстав його встановлення;
- б) коли встановлення земельного сервітуту унеможливорює використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

11. Право на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій)

Емфітевзис (від гр. «emphyteuein», що означає «обробляти земельну ділянку») – **право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб** – це право, яке виникає на підставі договору між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб як землекористувач, та полягає у наданні цій особі користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб з метою отримання плодів та доходів від неї з обов'язком ефективно її використовувати відповідно до цільового призначення. Земельна ділянка, що перебуває в оренді, не може бути передана її власником іншій особі на праві емфітевзису.

Суперфіцій – **право користування чужою земельною ділянкою для забудови** – це право, яке виникає на підставі договору між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою як землекористувач з метою будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель. Право суперфіцію може виникати також на підставі заповіту.

Право емфітевзису та суперфіцію за своїм правовим змістом та соціально-економічним призначенням в певній мірі є схожим з правом власності та правом оренди землі. Однак суб'єкти емфітевзису та суперфіцію, на відміну від власника, не можуть вільно здійснювати користування та розпорядження майном, оскільки вони обмежуються законом і договором із власником. Як і орендні права, емфітевзис і суперфіцій мають стійкий характер, тобто не залежать від суб'єктного складу зазначених правовідносин, вони зберігаються при переході права власності на земельну ділянку до інших осіб. Так само, як і право оренди, право емфітевзису та суперфіцію можуть відчужуватися на підставі цивільно-правових правочинів. При цьому предметом відчуження є не земельна ділянка як річ, а право користування нею.

Право емфітевзису визначено ст. 102¹ ЗКУ та ст. 407-412 ЦКУ, право суперфіцію - 102¹ ЗКУ та ст. 413-417 ЦКУ.

Об'єктом емфітевзису є конкретна земельна ділянка сільськогосподарського призначення, що знаходиться у приватній, комунальній або державній власності. До

земель сільськогосподарського призначення належать сільськогосподарські угіддя — рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги, а також несільськогосподарські угіддя (ст.22 ЗКУ). Емфітевтом можуть бути фізичні особи (незалежно від їх громадянства), юридичні особи, територіальні громади та держави.

Стаття 102¹ ЗКУ. Підстави набуття і зміст права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови

1. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до Цивільного кодексу України.

Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) може виникати також на підставі заповіту.

2. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування, крім випадків, передбачених частиною третьою цієї статті.

3. Земельна ділянка, що перебуває в оренді, не може бути передана її власником іншій особі на праві емфітевзису, суперфіцію.

4. Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, має право володіти та користуватися земельною ділянкою в повному обсязі відповідно до договору.

Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису, може передавати її в оренду на строк, що не перевищує строк договору емфітевзису.

Договором емфітевзису може бути встановлено заборону про передачу емфітевтом такої земельної ділянки в оренду. Така заборона є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації у порядку, визначеному законом.

5. Право користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій) не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного капіталу, передано у заставу, крім випадків переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок, інші будівлі та споруди) або у разі, коли право емфітевзису, суперфіцію було набуто землекористувачем на земельних торгах.

6. Строк користування земельною ділянкою державної, комунальної та приватної власності для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), а також строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови (суперфіцій) не може перевищувати 50 років.

7. Плата за користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності, визначена в договорах про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій),

укладених на земельних торгах, не може бути зменшена за згодою сторін протягом строку дії договору, а також у разі його поновлення.

8. Укладення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог цього Кодексу.

За домовленістю сторін договори про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови можуть бути посвідчені нотаріально.

Власник земельної ділянки також може встановити вимогу нотаріального посвідчення договорів про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій) та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

9. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) припиняються в разі:

1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

2) спливу строку, на який було надано право користування;

3) відчуження земельної ділянки приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності;

3¹) прийняття уповноваженим органом виконавчої влади, органом місцевого самоврядування рішення про використання земельної ділянки державної чи комунальної власності для суспільних потреб;

4) невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом трьох років;

5) припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису та суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства);

б) за згодою сторін договору емфітевзису, суперфіцію.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) та право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), що перебуває у заставі (іпотеці), може бути припинено з підстави, визначеної пунктом б цієї частини, лише за згодою заставодержателя (іпотекодержателя).

10. Припинення дії договору емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки державної чи комунальної власності з підстав, визначених у пункті 3-1 частини дев'ятої цієї статті, здійснюється за правилами, встановленими статтею 32¹ Закону України "Про оренду землі".

11. Особа, яка використовує земельну ділянку на праві емфітевзису для вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) та належно виконує свої обов'язки за договором, після спливу строку дії договору має переважне право перед іншими особами на укладення договору емфітевзису щодо цієї земельної ділянки для вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) на

новий строк. Реалізація цього права здійснюється за правилами, встановленими статтею 33 Закону України "Про оренду землі".

Єдиною підставою виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб є договір про встановлення емфітевзису. Окремих вимог щодо форми договору про встановлення емфітевзису немає, однак цей договір повинен укладатися у письмовій формі, а право емфітевзису підлягає обов'язковій державній реєстрації. Договір про встановлення емфітевзису за домовленістю сторін може бути посвідчений нотаріально.

Права власника земельної ділянки-об'єкта емфітевзису:

- право вимагати від емфітевта використовувати земельну ділянку за цільовим призначенням;
- право на одержання плати за користування земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором;
- у разі продажу права користування земельною ділянкою власник має переважне перед іншими особами право на його придбання, за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах;
- у разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором;
- право розірвання договору, укладеного на невизначений строк, попередньо попередивши про це другу сторону не менш як за один рік.

Обов'язки власників земельних ділянок, щодо яких укладено договір емфітевзису, можуть бути визначені як законом, так і договором. Зокрема, власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав.

Землекористувач-емфітевт має права відповідно до договору, зокрема:

- право використовувати земельну ділянку для сільськогосподарських потреб;
- право відчуження земельної ділянки іншим особам, в тому числі передача земельної ділянки в порядку спадкування;
- право передавати земельну ділянку в оренду на строк, що не перевищує строк договору емфітевзису (якщо це не заборонено договором);
- має переважне право перед іншими особами на укладення договору емфітевзису на новий строк, якщо він при використанні земельної ділянки для вирощування багаторічних насаджень (плодових, ягідних, горіхоплідних, винограду) належно виконує свої обов'язки за договором.

Землекористувач-емфітевт зобов'язаний:

- вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом;
- ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- підвищувати її родючість;
- застосовувати природоохоронні технології виробництва;
- утримуватись від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації;

- у разі продажу права користування земельною ділянкою, письмово повідомити про це її власника.

Право суперфіцію не виключає можливості власника земельної ділянки володіти, користуватися нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем. Будівлі (споруди), побудовані суперфіціарієм, належать йому на праві власності. Перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг прав власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою. Право суперфіцію може бути передано іншій особі за будь-яким цивільно-правовим договором. Укладення такого договору не вимагає погодження його умов із власником земельної ділянки та є для нього обов'язковим. Суперфіціарій не зобов'язаний повідомляти власника земельної ділянки про наступне відчуження суперфіцію, оскільки законодавством (на відміну від правил про відчуження емфітевзису) не закріплено переважне право власника перед іншими особами на купівлю права користування нею. Власник ділянки, у свою чергу, зобов'язаний зберігати той характер відносин з новим суперфіціарієм, який існував з його попередником відповідно до умов договору про встановлення суперфіцію. При цьому необхідно підкреслити, що відчужується або успадковується не земельна ділянка, а право користування нею.

Підставами встановлення суперфіцію є договір між власником земельної ділянки та особою, яка має намір використовувати земельну ділянку для забудови, а також заповіт. Договір про встановлення суперфіцію за домовленістю сторін може бути посвідчений нотаріально. При цьому власник земельної ділянки наділений правом встановлення (скасування) вимоги нотаріального посвідчення договору про встановлення суперфіцію.

Заповіт може бути підставою встановлення суперфіцію в разі наявності в ньому заповідального відказу, яким заповідач зобов'язує спадкоємця надати іншій особі право користування для забудови земельною ділянкою, що входить до складу спадщини. Існуючий суперфіцій також може переходити у спадщину, як на підставі заповіту, так і шляхом спадкування за законом.

Права власника земельної ділянки, наданої для забудови:

- право на одержання плати за користування земельною ділянкою, розмір якої, періодичність виплати, форму, умови, порядок визначаються договором. Така плата не є орендною і не є платою за землю, що сплачується окремо до бюджету.. Невнесення плати за користування не є підставою припинення суперфіцію, однак надає власникові землі право вимагати стягнення з суперфіціарія заборгованості у примусовому порядку;
- якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти - право на одержання частки від доходу землекористувача, якщо це передбачено договором;
- право на володіння, користування земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором із землекористувачем;
- право розпоряджатися земельною ділянкою, у тому числі шляхом відчуження її іншим особам. При цьому власник повинен попередити набувача ділянки про право суперфіціарія на забудову. Суперфіцій зберігатиме свою силу й для нового власника ділянки, в тому числі для особи, яка набула землю на публічних торгах. Перехід права власності на

земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою

Обов'язки власника земельної ділянки пов'язуються з наданням певної ділянки під забудову у строки, визначені договором про встановлення суперфіцію або заповітом. Крім того власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні ним права користування ділянкою.

Права землекористувача (суперфіціарія):

- право реалізації правомочності користування земельною ділянкою для забудови (будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, жилих тощо споруд) та обслуговування будівельних робіт (організації під'їзних шляхів, спорудження тимчасового житла для будівельників тощо) в обсязі, встановленому договором;
- право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови.
- право передавати право суперфіцію іншим особам шляхом договору або заповіту. Особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих самих умовах і в тому самому обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди). Суперфіціарій незобов'язаний повідомляти власника ділянки про намір передати право суперфіцію іншій особі. Землекористувач повинен лише повідомити власника земельної ділянки про заміну його іншою особою у зобов'язанні оплати користування ділянкою.

Суперфіціарій (землекористувач) зобов'язаний:

- вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови та інші платежі, встановлені законом;
- використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення;
- приступити до використання земельної ділянки для забудови протягом трьох років з моменту встановлення суперфіцію;
- у разі припинення суперфіцію на вимогу власника земельної ділянки знести будівлі та привести ділянку до стану, в якому вона була до надання її в користування.

Якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки культурної спадщини тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

ЕМФІТЕВЗИС	СУПЕРФІЦІЙ
виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до ЦК України	
	може виникати на підставі заповіту
можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування. Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного капіталу, передано в заставу	
право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років	
ПРАВА ЕМФІТЕВЗИСУ ТА СУПЕРФІЦІЮ ПРИПИНЯЮТЬСЯ В РАЗІ	
поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача	
закінчення спливу строку, на який було надано право користування	
викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю в разі користування чужою земельною ділянкою для с/г потреб	
невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом 3 років	
припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису та суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства)	
можуть бути припинені за рішенням суду в інших випадках, установлених законом	

12. Особливості здійснення прав на землю за особливих умов

За особливих умов (наприклад, в умовах техногенних катастроф (аварія на ЧАЕС), воєнного чи надзвичайного стану) на права власності на землю, гарантовані державою, буде впливати необхідність забезпечення суспільних інтересів щодо використання конкретних земельних ділянок, у певних випадках це право взагалі нівелюється через неможливість доступу до земельних ділянок їх власниками.

Конституція України гарантує непорушність прав власності, зокрема і на земельні ділянки. Однак вона передбачає і можливість їх відчуження. Повне відшкодування їх вартості при цьому допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

Стаття 41 Конституції України.

Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, результатами своєї інтелектуальної, творчої діяльності.

Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом.

Громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватися об'єктами права державної та комунальної власності відповідно до закону.

Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

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

Конфіскація майна може бути застосована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом.

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

Однак ЗКУ не містить правового регулювання особливостей відчуження чи припинення права власності в умовах воєнного чи надзвичайного стану. Ці питання розглядаються у Законах України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4765-17#Text>), «Про правовий режим воєнного стану» (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/389-19#Text>), «Про правовий режим надзвичайного стану» (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1550-14#Text>). Також постановою Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2012 року № 998 був затверджений «Порядок розгляду заяв та здійснення виплат для наступної повної компенсації за майно, примусово відчужене в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/998-2012-%D0%BF#Text>).

Стаття 16 Закону України «Про правовий режим надзвичайного стану». *Зміст заходів правового режиму надзвичайного стану*

Указом Президента України про введення надзвичайного стану в інтересах національної безпеки та громадського порядку з метою запобігання заворушенням або кримінальним правопорушенням, для охорони здоров'я населення або захисту прав і свобод інших людей на період надзвичайного стану можуть запроваджуватися такі заходи: ...

б) примусове відчуження або вилучення майна у юридичних і фізичних осіб.

Стаття 8 Закону України «Про правовий режим воєнного стану». **Заходи правового режиму воєнного стану**

1. В Україні або в окремих її місцевостях, де введено воєнний стан, військове командування разом із військовими адміністраціями (у разі їх утворення) можуть самостійно або із залученням органів виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування запроваджувати та здійснювати в межах тимчасових обмежень конституційних прав і свобод людини і громадянина, а також прав і законних інтересів юридичних осіб, передбачених указом Президента України про введення воєнного стану, такі заходи правового режиму воєнного стану: ...

4) примусово відчужувати майно, що перебуває у приватній або комунальній власності, зокрема об'єкти фонду захисних споруд цивільного захисту, вилучати майно державних підприємств, державних господарських об'єднань для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану в установленому законом порядку та видавати про це відповідні документи встановленого зразка;

Примусове відчуження майна – позбавлення власника права власності на індивідуально визначене майно, що перебуває у приватній або комунальній власності та яке переходить у власність держави для використання в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану за умови попереднього або наступного повного відшкодування його вартості.

Вилучення майна – позбавлення державних підприємств, державних господарських об'єднань права господарського відання або оперативного управління індивідуально визначеним державним майном з метою його передачі для потреб держави в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану. Вилучення

майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану здійснюється без відшкодування вартості такого майна.

Законом передбачено такі способи примусового відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану:

1. Примусове відчуження майна з попереднім повним відшкодуванням його вартості.

2. Примусове відчуження майна з наступним повним відшкодуванням його вартості (якщо неможливо попереднє повне відшкодування).

3. Вилучення майна без відшкодування вартості такого майна.

В умовах правового режиму воєнного стану приймати рішення про примусове відчуження або вилучення нерухомого майна мають право:

1) примусове відчуження майна, приватизованого у період дії воєнного стану, в місцевостях, на території яких ведуться бойові дії, – Головнокомандувач Збройних Сил України (без погодження рішення з іншими органами);

2) примусове відчуження або вилучення іншого майна у місцевостях, де ведуться бойові дії, – військове командування (без погодження рішення з іншими органами);

3) на всій іншій території країни – військове командування (рішення погоджується відповідно з військовою адміністрацією (у разі її утворення), Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною, районною, Київською чи Севастопольською міською державною адміністрацією або виконавчим органом відповідної місцевої ради).

Примусове відчуження або вилучення майна, необхідного для відвернення або ліквідації ситуацій, що стали причиною введення правового режиму надзвичайного стану, здійснюється за рішенням органу виконавчої влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, військового командування, органу місцевого самоврядування, на яких відповідно до указу Президента України про введення правового режиму надзвичайного стану покладено здійснення заходів надзвичайного стану.

З ініціативою про безоплатну передачу комунального майна у державну власність до відповідної місцевої ради звертаються:

- в умовах правового режиму воєнного стану – військове командування;
- для відвернення чи ліквідації ситуацій, що стали причиною введення правового режиму надзвичайного стану, - військове командування, орган, на який покладено здійснення заходів правового режиму надзвичайного стану.

Про примусове відчуження або вилучення майна складається акт, в якому зазначаються:

1) назва військового командування та органу, що погодив рішення про примусове відчуження або вилучення майна, або військового командування чи органу, що прийняв таке рішення;

2) відомості про власника (власників) майна;

3) відомості про документ, що встановлює право власності на майно (у разі наявності);

4) опис майна, достатній для його ідентифікації, зокрема відомості про його місцезнаходження (адреса);

5) сума виплачених коштів (у разі попереднього повного відшкодування вартості майна).

Форма акта про примусове відчуження або вилучення майна затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 31 жовтня 2012 р. № 998

(<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/998-2012-%D0%BF#n15>). Акт підписується власником майна або його законним представником і уповноваженими особами військового командування та органу, що погодив рішення про примусове відчуження майна, або військового командування чи органу, що прийняв таке рішення, і скріплюється печатками військового командування та/або зазначених органів. Право державної власності на майно виникає з дати підписання акта. У разі примусового відчуження майна до акта додається документ, що містить висновок про вартість майна на дату його оцінки, яка проводилася у зв'язку з прийняттям рішення про його примусове відчуження. При відсутності особи, у якої відчужується або вилучається майно, або її законного представника під час складання акта про примусове відчуження або вилучення майна такий акт складається без її участі.

Право на відшкодування вартості майна у разі його примусового відчуження мають юридичні особи комунальної і приватної форми власності та фізичні особи, у яких відчужені будівлі, споруди, транспортні засоби та інше майно для потреб держави в умовах правового режиму воєнного стану або для відвернення чи ліквідації ситуацій, що стали причиною введення правового режиму надзвичайного стану, і відповідно їх правонаступники та спадкоємці.

Оформлення документів для примусового відчуження або вилучення майна, а також оплата витрат з оцінки майна, яке відчужується, здійснюються військовим командуванням, органом, що прийняв рішення про таке відчуження або вилучення, за рахунок коштів державного бюджету. Компенсація за примусово відчужене майно також здійснюється за рахунок коштів державного бюджету військовим командуванням чи органом, що прийняв рішення про таке відчуження:

- при попередньому повному відшкодуванні – на підставі документа, що містить висновок про вартість майна на дату його оцінки, до підписання акта;
- при наступному повному відшкодуванні – на підставі висновку про здійснення виплат протягом одного наступного бюджетного періоду після скасування правового режиму воєнного чи надзвичайного стану.

Висновок про здійснення виплат для наступної повної компенсації за майно, примусово відчужене в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану, оформляється після розгляду заяви про виплату наступної повної компенсації протягом 10 робочих днів з дня її подання. Якщо потрібно перевірити викладені у заяві факти та з'ясувати додаткові обставини, заява може розглядатися протягом одного місяця. Відмова у прийнятті та розгляді заяви не допускається.

Заява про виплату наступної повної компенсації за примусово відчужене майно приймається, обліковується і розглядається за місцем відчуження майна:

- в умовах правового режиму воєнного стану – територіальним центром комплектування та соціальної підтримки;
- в умовах правового режиму надзвичайного стану – органом виконавчої влади, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, військовим командуванням, органом місцевого самоврядування, на які покладено здійснення заходів надзвичайного стану та які прийняли рішення про таке відчуження.

До заяви додаються акт про примусове відчуження майна та висновок про його вартість.

У заяві обов'язково зазначаються повне найменування (для юридичних осіб) або прізвище, ім'я та по батькові (для фізичних осіб) заявника та його місцезнаходження (для юридичних осіб) або місце проживання чи перебування (для фізичних осіб).

Виплата повної компенсації здійснюється органами, що прийняли рішення про примусове відчуження майна, у порядку черговості оформлення висновків за рахунок і в межах коштів, передбачених у державному бюджеті для виплати наступної повної компенсації за майно, примусово відчужене в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану.

Якщо після скасування воєнного чи надзвичайного стану майно, яке було примусово відчужене, зберіглося, а колишній власник або уповноважена ним особа наполягає на поверненні майна, таке повернення здійснюється в судовому порядку. Підставою для повернення майна є рішення суду, яке набрало законної сили. При поверненні майна особі у неї поновлюється право власності на це майно. Одночасно вона зобов'язується повернути грошову суму, яка була нею одержана у зв'язку з відчуженням майна, з вирахуванням розумної плати за використання цього майна. Колишній власник майна, яке було примусово відчужене, може вимагати взамін надання йому іншого майна, якщо це можливо.

З початком повномасштабного вторгнення РФ в Україну також були прийняті Закон України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2116-20#Text>) та Постанова Кабінету Міністрів України від 10 травня 2022 року № 552 «Деякі питання виконання Закону України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-2022-%D0%BF#Text>).

Примусове вилучення в Україні об'єктів права власності російської федерації та її резидентів – примусове вилучення об'єктів права власності російської федерації та об'єктів права власності її резидентів з мотивів суспільної необхідності (включаючи випадки, за яких це настійно вимагається військовою необхідністю) на користь держави Україна на підставі і в порядку, встановлених Законом;

Об'єкти права власності російської федерації та її резидентів – рухоме і нерухоме майно, кошти, вклади у банках, цінні папери, корпоративні права, інше майно (активи), що знаходяться (zareєстровані) на території України та безпосередньо або через афілійованих осіб належать російській федерації та її резидентам.

Примусове вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів здійснюється **без будь-якої компенсації (відшкодування) їх вартості**, враховуючи повномасштабну агресивну війну, яку російська федерація розв'язала і веде проти України та Українського народу. Рішення про примусове вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів приймається Радою національної безпеки і оборони України та вводиться в дію указом Президента України. Примусово вилучені об'єкти права власності Російської Федерації та її резидентів за рішенням Кабінету Міністрів України передаються у господарське відання на тимчасовій або постійній основі спеціалізованому державному підприємству акціонерному товариству «Національний фонд інвестицій України», відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 10 травня 2022 року № 552.»

Здійснення земельних правомочностей під час воєнного стану має ряд особливостей та обмежень, визначених Законами України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо створення умов для забезпечення продовольчої безпеки в умовах воєнного стану» від 24 березня 2022 року № 2247-IX (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2247-20#Text>) та «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо особливостей регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану» від 12 травня 2022 №2247-IX. Метою першого закону є удосконалення окремих процедур та спрощення порядку набуття прав користування сільськогосподарськими землями в умовах воєнного стану задля їх ефективного використання для ведення товарного сільськогосподарського виробництва та забезпечення продовольчої безпеки нашої держави. Метою другого закону є встановлення спрощеної системи встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок, а також надання в оренду земель державної й комунальної власності для розміщення виробничих потужностей переміщених підприємств; створення пунктів тимчасового розміщення внутрішньо переміщених осіб; ведення виробництва с/г продукції; стабільної роботи систем газотранспортування та газорозподілення, водопостачання та водовідведення, теплогенерації, електронних комунікацій тощо. Також було прийнято Постанову Кабінету Міністрів України від 7 травня 2022 р. № 564 «Деякі питання ведення та функціонування Державного земельного кадастру в умовах воєнного стану» (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/564-2022-%D0%BF#Text>).

Ці закони внесли зміни і до Земельного кодексу України, зокрема, п. 27 р. Х «Перехідні положення». Це:

1. Заборона переходу земельних ділянок державної та комунальної власності у приватну власність за рахунок:

- заборони безоплатної передачі земель державної, комунальної власності у приватну власність, надання дозволів на розроблення документації із землеустрою з метою такої безоплатної передачі, та розроблення такої документації;
- заборони проведення земельних торгів щодо прав оренди, емфітевзису, суперфіцію на земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;
- дозволяється лише безоплатна передача землі під час передачі земельних ділянок у приватну власність власникам об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що розташовані на таких земельних ділянках.

Новації щодо оренди с/г земель державної та комунальної власності (Постанова КМУ від 10.05.22 №563)

БУЛО

СТАЛО

◆	Передача земельних ділянок в оренду	◆
• здійснюється за результатами проведення земельних торгів	• без земельних торгів	
◆	Цільове призначення земельних ділянок, що передаються в оренду	◆
• ведення товарного с/г виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства, садівництва, городництва	• ведення товарного с/г виробництва	
◆	Передача неформованих земельних ділянок в оренду	◆
• ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (державної реєстрації та присвоєння їй кадастрового номера) на підставі розробленої документації із землеустрою	• формування ділянки здійснюється на підставі розробленої технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель без державної реєстрації та присвоєння їй кадастрового номера	
◆	Форма договору оренди землі	◆
• в письмовій формі	• лише в електронній формі	
◆	Наявність кадастрового номера земельної ділянки	◆
• є істотною умовою договору оренди	• зазначається лише у разі наявності	
◆	Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (НГО)	◆
• визначається на конкретну земельну ділянку	• визначається від середньої НГО одиниці площі ріллі по області	
◆	Розмір орендної плати	◆
• може перевищувати 12% від НГО земельної ділянки	• не може перевищувати 8% від НГО земельної ділянки	
◆	Строк оренди земельної ділянки	◆
• від 7 до 50 років	• до одного року	
◆	Засвідчення договору оренди орендодавцем та орендарем	◆
• власноручні підписи	• засвідчується кваліфікованими електронними підписами	
◆	Виникнення права оренди землі	◆
• з дня державної реєстрації права оренди землі в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно	• з дня державної реєстрації договору оренди землі районною військовою адміністрацією	
◆	Поновлення договору оренди землі	◆
• умови щодо поновлення встановлюються в договорі оренди землі або орендар має переважне право на укладення договору оренди землі на новий строк	• не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі сплином строку, на який його укладено	

<https://land.gov.ua/protseduru-nadannia-v-orendu-zemelnykh-dilianok-silskohospodarskoho-pryznachennia-derzhavnoi-ta-komunalnoi-vlasnosti-sproshcheno-nachas-voiennoho-stanu/>

2. Відсутність відповідальності власників та користувачі земельних ділянок за невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням, що полягає у невикористанні земельної ділянки, право власності, користування якою виникло до введення воєнного стану.

3. Надання Держгеокадастру України повноважень щодо призупинення та відновлення функціонування Державного земельного кадастру з міркувань безпеки, а також встановлення обмеження повноважень державних кадастрових реєстраторів. Як результат, 19 травня та 9 червня 2022 року функціонування Державного земельного кадастру було призупинено та відновлено на умовах воєнного стану.

БУЛО [мирний час]

СТАЛО [воєнний стан]



Здійснення повноважень державними кадастровими реєстраторами (ДКР)

- повноваження здійснюють всі ДКР на всій території України
- повноваження здійснює лише визначений перелік ДКР і лише на території визначених адмін-тер одиниць



Здійснення повноважень з надання відомостей ДЗК адміністраторами ЦНАПів або уповноваженими посадовими особами

- повноваження здійснюються на всій території України, доступ до відомостей ДЗК надається будь-яким користувачам відповідно до вимог законодавства
- повноваження здійснюються лише на території визначених адмін-тер одиниць, відновлення доступу користувачам за відповідним зверненням, доступ новим користувачам – відповідно до вимог законодавства



Оприлюднення відомостей ДЗК на вебсайті Держгеокадастру, у тому числі за допомогою Публічної кадастрової карти (ПКК)

- оприлюднюються всі відомості ДЗК з моменту їх внесення до системи; ПКК функціонує, публікуються всі шари та відомості, отримані при взаємодії з іншими кадастрами та інформаційними системами
- оприлюднення відомостей ДЗК не здійснюється, ПКК не функціонує



Доступ до відомостей ДЗК про координати поворотних точок меж об'єктів ДЗК

- обмеження щодо надання таких відомостей ДЗК відсутні, відомості містяться в усіх формах документів, які надаються у вигляді адмінпослуг
- користування відомостями дозволяється лише визначеним ДКР, сертифікованим інженерам-землевпорядникам та сертифікованим інженерам-геодезистам, відомості не надаються у витягах, вкопіюваннях, копіях документів ДЗК



Процедура відключення (припинення доступу) до ДЗК ДКР, інших користувачів

- доступ ДКР до ДЗК припиняється у разі оскарження його рішень, дій, бездіяльності, або внаслідок порушення ним вимог законодавства, доступ інших користувачів призупиняється з можливістю відновлення за порушення ними вимог законодавства
- доступ ДКР до ДЗК припиняється за порушення визначених обмежень (умов) прийняття рішень, вимог законодавства. Позбавлення доступу інших користувачів здійснюється за порушення вимог законодавства без можливості його відновлення. На території тимчасово окупованих адм-тер одиниць припиняється доступ до ДЗК всіх користувачів



Підтвердження оплати послуг за надання відомостей з ДЗК

- механізму підтвердження оплати електронною копією (скрін-копією) платіжного документа не передбачено
- оплата може підтверджуватися електронною копією (скрін-копією) платіжного документа

<https://land.gov.ua/derzhavnyi-zemelnyi-kadastr-vidnovliuie-robotu-zadlia-zabezpechennia-nadannia-v-umovakh-voiennoho-stanu-nahalnykh-administratyvnykh-posluh/>

4. Передача в оренду земельних ділянок без проведення земельних торгів для:
- товарного сільськогосподарського виробництва;
 - розміщення виробничих потужностей підприємств, переміщених (евакуйованих) із зони бойових дій (у тому числі тих, що мають стратегічне значення для економіки та безпеки держави);
 - будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів;
 - розміщення мультимодальних терміналів та виробничо-перевантажувальних комплексів, доцільність будівництва (розширення) яких визначена Міністерством розвитку громад та територій України;
 - розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай, доцільність будівництва (розширення) яких визначена рішенням Державної служби морського і річкового транспорту України;
 - розміщення морських портів.

Орендар земельних ділянок для вищенаведених цілей (*крім розміщення морських портів*) не має права змінювати цільове призначення наданої земельної ділянки, відчуження, застава (іпотека) права користування земельною ділянкою забороняється; передача земельної ділянки в суборенду також забороняється.

Для розміщення об'єктів для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб земельні ділянки комунальної власності надаються лише у постійне користування виконавчим органам сільських, селищних, міських рад.

Розміщення тимчасових споруд, їх комплексів, призначених для життєзабезпечення (тимчасового проживання та обслуговування) внутрішньо переміщених осіб, а також інженерних мереж, необхідних для функціонування таких споруд, може здійснюватися на земельних ділянках усіх категорій земель (крім земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення) без зміни цільового призначення земельної ділянки. Розміщення на цих земельних ділянках інших об'єктів здійснюється відповідно до цільового призначення земельних ділянок.

4. Обмеження або розширення права землекористування:

- землекористувачі, які використовують земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності на праві постійного користування (крім державних, комунальних підприємств, установ, організацій), емфітевзису, отримали право передавати такі земельні ділянки в оренду строком до одного року для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Договір оренди при цьому може передбачати передачу в оренду декількох земельних ділянок одним орендодавцем. Договір оренди не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено;
- орендарі, суборендарі земельних ділянок сільськогосподарського призначення усіх форм власності можуть передавати на строк до одного року належне їм право оренди, суборенди іншій особі для використання земельної ділянки за цільовим призначенням. Така передача здійснюється без згоди власника земельної ділянки на підставі письмового договору про передачу права землекористування, що укладається в електронній формі. Про передачу права оренди, суборенди особа, яка його передала, письмово повідомляє орендодавця (у разі передачі права суборенди - орендаря) протягом п'яти днів з дня державної реєстрації договору про передачу права землекористування;

Право оренди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. У разі призупинення на всій території України функціонування Державного земельного кадастру договір оренди земельної ділянки або договір про передачу права землекористування укладається в електронній формі і підлягає державній реєстрації районною військовою адміністрацією. Якщо право оренди земельної ділянки виникає у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України, воно не підлягає державній реєстрації. Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору оренди землі. Орендар або суборендар, якому надано або передано право оренди, суборенди земельної ділянки у період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено, зобов'язаний подати заяву про державну реєстрацію права оренди, суборенди земельної ділянки протягом двох місяців з дня відновлення функціонування

Державного земельного кадастру. У разі якщо протягом трьох місяців з дня відновлення функціонування Державного земельного кадастру право оренди, суборенди земельної ділянки не зареєстровано, договір оренди земельної ділянки або договір про передачу права землекористування вважається припиненим.

5. Спрощений порядок встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки без дотримання правил співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеним відповідною містобудівною документацією, за умови, що розміщення на земельній ділянці відповідних об'єктів не призведе до порушення обмежень у використанні земель, вимог нормативно-правових актів, будівельних норм та інших нормативних документів, обов'язковість застосування яких встановлена законодавством. Це стосується земельних ділянок для цілей:

- розміщення виробничих потужностей підприємств, евакуйованих із зони бойових дій;
- розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай;
- розміщення мультимодальних терміналів та виробничо-перевантажувальних комплексів;
- будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів;
- нового будівництва, реконструкції будівель для тимчасового проживання внутрішньо переміщених осіб;
- об'єктів дорожньо-транспортної інфраструктури (крім об'єктів дорожнього сервісу);
- місць тимчасового зберігання відходів від руйнувань, зумовлених бойовими діями, терористичними актами, диверсіями або проведенням робіт з ліквідації їх наслідків;

Без сплати втрат лісогосподарського та сільськогосподарського виробництва та без розроблення документації із землеустрою здійснюється зміна цільового призначення земельної ділянки для цілей:

- розміщення виробничих потужностей підприємств, евакуйованих із зони бойових дій;
- розміщення річкових портів (терміналів) на річці Дунай;
- розміщення мультимодальних терміналів та виробничо-перевантажувальних комплексів;
- будівництва мереж електропостачання, газорозподільних, водопровідних, теплопровідних, каналізаційних мереж, електронних комунікаційних мереж, об'єктів магістральних газопроводів.

Як виняток, не допускається встановлення та зміна цільового призначення земельної ділянки без дотримання співвідношення між видом її цільового призначення та видом функціонального призначення території у випадку, якщо земельна ділянка розташована на ландшафтно-рекреаційній території, визначеній містобудівною документацією на місцевому рівні (крім річкових портів (терміналів), природоохоронній території, визначеній такою документацією, або віднесена до категорії земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель водного фонду (крім

розміщення річкових портів (терміналів), а також у випадку, якщо згідно з містобудівною документацією на місцевому рівні на території, на якій розташована земельна ділянка, передбачено розміщення об'єктів освіти, охорони здоров'я, культури, соціального забезпечення, житлово-комунального господарства, цивільного захисту, військових та інших оборонних об'єктів, лінійних об'єктів інженерно-транспортної та енергетичної інфраструктури, інженерної інфраструктури меліоративних систем. У цьому випадку рішення про встановлення або зміну цільового призначення земельної ділянки приймається на підставі мотивованого висновку уповноваженого органу містобудування та архітектури сільської, селищної, міської ради щодо можливості розміщення на земельній ділянці відповідного об'єкта згідно з вимогами нормативно-правових актів, будівельних норм, інших нормативних документів, обов'язковість застосування яких встановлена законодавством.

У період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України, цільове призначення земельної ділянки може бути змінено лише для вищенаведених цілей. Цільове призначення земельної ділянки комунальної та приватної власності змінюється лише за рішенням сільської, селищної, міської ради, на території якої розташована земельна ділянка, а земельної ділянки державної власності – за рішенням органу виконавчої влади, що здійснює розпорядження відповідною земельною ділянкою. Відомості про змінене цільове призначення земельної ділянки не вносяться до Державного земельного кадастру; зміна цільового призначення земельної ділянки підлягає державній реєстрації, яка здійснюється відповідною районною військовою адміністрацією.

Зміна цільового призначення земельних ділянок лісогосподарського призначення державної та комунальної власності площею до 0,05 гектара, внаслідок якої такі земельні ділянки виводяться із складу такої категорії, при наданні їх у користування для розміщення технічних засобів та/або споруд електронних комунікацій здійснюється без погодження з Кабінетом Міністрів України.

Допускаються встановлення та зміна цільового призначення земельних ділянок (крім земель, віднесених до категорій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель водного фонду, рекреаційного, оздоровчого, лісогосподарського призначення) на територіях за межами населених пунктів, якщо стосовно таких територій відсутня затверджена містобудівна документація на місцевому рівні, для розміщення:

- промислових та складських будівель;
- нежитлових сільськогосподарських будівель;
- трубопроводів, ліній електронних комунікаційних мереж та електропередач (крім магістральних нафтопроводів та газопроводів);
- комплексних споруд промислових об'єктів (крім споруд підприємств, що здійснюють видобування, виробництво та переробку ядерних матеріалів, споруд підприємств і установок із збагачення та перероблення ядерного палива; споруд підприємств, призначених для термічного оброблення (спалювання) побутових відходів; атомних електростанцій).

Зміна цільового призначення земельних ділянок у зазначених випадках здійснюється за рішенням власника земельної ділянки без розроблення документації із землеустрою шляхом подання ним заяви про внесення відомостей про змінене цільове призначення земельної ділянки до Державного земельного кадастру.

6. Обмеження права приватної власності щодо земель сільськогосподарського призначення за рахунок:

- поновлення на один рік без волевиявлення сторін і без внесення відомостей про поновлення договору до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно існуючих договорів оренди, суборенди, емфітевзису, суперфіцію, земельного сервітуту, строк користування земельними ділянками щодо яких закінчився після введення воєнного стану до набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель», щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення незалежно від форми власності;
- встановлення на період, коли функціонування Державного земельного кадастру призупинено на всій території України, спрощеної процедури передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва на строк до одного року земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності (крім тих, що перебувають у постійному користуванні осіб, які не належать до державних, комунальних підприємств, установ, організацій), а також земельних ділянок, що залишилися у колективній власності колективного сільськогосподарського підприємства, сільськогосподарського кооперативу, сільськогосподарського акціонерного товариства, нерозподілених та невитребуваних земельних ділянок і земельних часток (паїв).

Ця спрощена процедура передачі в оренду передбачає дотримання таких обов'язкових умов:

- тривалість оренди до 1 року;
- розмір орендної плати не може перевищувати 8 % нормативної грошової оцінки земельної ділянки (*раніше – 12%*);
- орендар земельної ділянки не має права на компенсацію власних витрат на поліпшення земельної ділянки; поновлення договору оренди землі, укладення договору оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря; передачу земельної ділянки в суборенду; встановлення земельного сервітуту; зміну угідь земельної ділянки; будівництво на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна; закладення на земельній ділянці багаторічних насаджень; переважне право на купівлю орендованої земельної ділянки у разі її продажу; відчуження, передачу в заставу (іпотеку) права користування земельною ділянкою; поділ земельної ділянки, об'єднання її з іншою земельною ділянкою; використання для власних потреб наявних на земельній ділянці загальнопоширених корисних копалин, торфу, лісу, водних об'єктів, а також інших корисних властивостей землі; зміну цільового призначення земельної ділянки;
- договір оренди земельної ділянки укладається лише в електронній формі та засвідчується кваліфікованими електронними підписами орендаря і орендодавця;
- договір оренди землі може передбачати передачу в оренду декількох земельних ділянок одним орендодавцем;

- передача в оренду земельної ділянки здійснюється без проведення земельних торгів;
- формування земельної ділянки з метою передачі її в оренду здійснюється без внесення відомостей про таку земельну ділянку до Державного земельного кадастру (державної реєстрації) та присвоєння їй кадастрового номера, на підставі технічної документації із землеустрою щодо інвентаризації земель, яка розробляється за рішенням органу, уповноваженого передавати земельну ділянку в оренду, та затверджується таким органом;
- право оренди земельної ділянки не підлягає державній реєстрації, однак договір оренди землі та зміни до нього і договір про розірвання такого договору оренди підлягають державній реєстрації районною військовою адміністрацією. Право оренди земельної ділянки виникає з дня державної реєстрації договору оренди земельної ділянки;
- примірник зареєстрованого договору оренди землі протягом трьох робочих днів з моменту його реєстрації орендодавець надсилає електронною поштою до Держгеокадастру;
- договір оренди землі не може бути поновлений, укладений на новий строк і припиняється зі спливом строку, на який його укладено;
- якщо договір оренди землі закінчився до збирання врожаю, посіяного орендарем на земельній ділянці, орендар має право на збирання такого врожаю з компенсацією ним орендодавцю збитків, спричинених тимчасовим зайняттям земельної ділянки, у розмірі орендної плати за період з дня закінчення строку дії договору оренди до дня закінчення збирання врожаю;
- договір оренди землі може передбачати передачу в оренду декількох земельних ділянок одним орендодавцем;
- передача в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної, комунальної власності, яка не віднесена до цієї категорії земель, здійснюється без зміни її цільового призначення;

Проблемними моментами оренди землі для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без проведення земельних аукціонів є те, що «Перехідними положеннями» чітко не вказано, хто є орендодавцем таких земель, а також що робити у випадку, коли звернулося декілька охочих для отримання земельної ділянки в оренду, адже земельні торги для отримання такої землі не проводяться. Так, у випадку, коли кілька людей претендують на отримання земельної ділянки, орендодавцям рекомендується надавати перевагу тим, хто перший звернувся за укладенням договору.

7. Обмеження права власності на земельні ділянки зі сторони операторів газотранспортної системи, газорозподільної системи, газосховища, системи розподілу, системи передачі, електронних комунікацій та підприємств питного водопостачання, централізованого водовідведення, теплогенеруюча, теплотранспортуюча, теплостачальна організація. Вони мають право без попереднього погодження з власниками та користувачами земельних ділянок, безперешкодного та безоплатного доступу до земельних ділянок усіх форм власності, на яких розташовані їх об'єкти, а також у межах їх охоронних (спеціальних) зон:

- для забезпечення експлуатації та підтримання в належному стані цих об'єктів,
- у разі аварії або загрози її виникнення (аварійної ситуації) для ліквідації аварії та її наслідків,
- проведення ремонту чи здійснення контролю за об'єктами,
- для забезпечення захисту довкілля та екологічної безпеки,
- для забезпечення захисту населення та господарських об'єктів від впливу можливих аварій (аварійних ситуацій).

Для проведення капітальних та інших планових робіт мають право доступу за умови повідомлення про це власників та користувачів земельних ділянок за три дні до початку таких робіт. Під час проведення у встановленому порядку капітальних та інших планових робіт, а також у разі аварії або аварійної ситуації зобов'язані здійснювати відновлення земель, які зазнали змін у структурі рельєфу, до стану, придатного для обробітку, придатного для подальшого використання за цільовим призначенням, та звільняються від обов'язку за свій рахунок проводити рекультивацію земель після закінчення планових та аварійно-відновлювальних робіт.

У разі аварії або аварійної ситуації, які є наслідками бойових дій, ці організації звільняється від обов'язку відшкодування власникам землі та землекористувачам збитків, заподіяних, зокрема, внаслідок тимчасового зайняття земельних ділянок, погіршення якості ґрунтового покриву, неoderжання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки, понесення витрат на поліпшення якості земель, за незавершений цикл сільськогосподарського обробітку ґрунту (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт);

Також Законом України «Про внесення змін до Податкового кодексу України та інших законодавчих актів України щодо дії норм на період дії воєнного стану» від 15 березня 2022 року № 2120-IX (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2120-20#Text>) внесено зміни до Податкового кодексу України, зокрема за земельні ділянки (земельні частки (паї)), що розташовані на територіях, на яких ведуться (велися) бойові дії, або на територіях, тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації, та перебувають у власності або користуванні, у тому числі на умовах оренди, фізичних або юридичних осіб, а також за земельні ділянки, визначені обласними військовими адміністраціями як засмічені вибухонебезпечними предметами та/або на яких наявні фортифікаційні споруди тимчасово, на період з 1 березня 2022 року по 31 грудня року, наступного за роком, у якому припинено або скасовано воєнний, надзвичайний стан, не нараховується та не сплачуються

- плата за землю (земельний податок та орендна плата за земельні ділянки державної та комунальної власності);
- загальне мінімальне податкове зобов'язання (обов'язковий платіж, що являє собою мінімальну суму податків, які повинні бути сплачені з земельної ділянки, віднесеної до сільськогосподарських угідь).

Перелік територій, на яких ведуться (велися) бойові дії або тимчасово окупованих збройними формуваннями Російської Федерації, визначається Кабінетом Міністрів України.

Докладніше прочитати про особливості здійснення прав на землю у період правового режиму воєнного стану можна в статті «Зигрій, Ольга, et al. Особливості регулювання земельних відносин під час воєнного стану. *Актуальні проблеми правознавства*, № 1, June 2023, pp. 153-8, <https://appj.wunu.edu.ua/index.php/appj/article/view/1577>.»

12. Захист прав землекористувачів

Захист права землекористування передбачає захист суб'єктивних прав (правомочностей) землекористувача, у тому числі орендаря. Захист права землекористувачів здійснюється шляхом встановлення державою відповідних правових приписів і застосування санкцій до осіб, які не виконують або неналежним чином виконують їх вимоги.

Стаття 95 ЗКУ. Права землекористувачів

2. Порушені права землекористувачів підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.

Порушення прав землекористувачів може відбуватись в результаті як неправомірних так і правомірних дій суб'єктів. Правомірними діями є, наприклад, вилучення за рішенням уповноважених органів земельних ділянок для суспільних та інших потреб, примусове відчуження земель за особливих умов, встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок тощо.

Відновлення порушених прав як форма їх захисту здійснюється в адміністративному порядку за рішенням уповноважених органів, а частіше – у порядку цивільного, господарського та адміністративного судочинства при вирішенні земельних спорів. При цьому йдеться про захист не тільки порушених, а й невизнаних або оспорюваних земельних прав.

Стаття 394 ЦКУ. Відшкодування шкоди, завданої власникові земельної ділянки, житлового будинку, інших будівель у зв'язку із зниженням їх цінності

1. Власник земельної ділянки, житлового будинку, інших будівель має право на компенсацію у зв'язку із зниженням цінності цих об'єктів у результаті діяльності, що призвела до зниження рівня екологічної, шумової захищеності території, погіршення природних властивостей землі.

Способи захисту прав на земельні ділянки перераховані у Ст. 152 ЗКУ.

Стаття 152 ЗКУ. Способи захисту прав на земельні ділянки

1. Держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю.

2. Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків.

3. Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

а) визнання прав;

б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;

в) визнання угоди недійсною;

г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;

г) відшкодування заподіяних збитків;

д) застосування інших, передбачених законом, способів.

Власник земельної ділянки не може бути позбавлений права власності на неї, крім випадків, передбачених ЗКУ та іншими законами України, при яких допускається викуп земельної ділянки з обов'язковим відшкодуванням її вартості її власнику. Колишній власник земельної ділянки, яка викуплена для суспільних потреб, має право звернутися до суду з позовом про визнання недійсним чи розірвання договору викупу земельної ділянки та відшкодування збитків, пов'язаних з викупом, якщо після викупу земельної ділянки буде встановлено, що земельна ділянка використовується не для суспільних потреб (ст. 153 ЗКУ).

Органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування без рішення суду не мають права втручатись у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою або встановлювати непередбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження. Вони несуть відповідальність за шкоду, заподіяну їх неправомірним втручанням у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою (ст. 154 ЗКУ). Якщо орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування видав акт, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження належною їй земельною ділянкою, такий акт визнається недійсним, а збитки, завдані власникам земельних ділянок внаслідок видання цих актів, підлягають відшкодуванню в повному обсязі органом, який видав акт (ст. 155 ЗКУ).

Одним з способів захисту прав землекористувача є відшкодування йому збитків. Власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні вилученням (викупом) та тимчасовим зайняттям земельних ділянок, встановленням обмежень щодо їх використання, погіршенням якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей земельних ділянок або приведенням їх у непридатний для використання стан та неодержанням доходів у зв'язку з тимчасовим невикористанням земельних ділянок.

Стаття 156 ЗКУ. Підстави відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам

Власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок:

а) вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом;

б) тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;

в) встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;

г) погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;

г) приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;

д) неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки;

е) використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі;

є) використання земельних ділянок для потреб надрокористування для геологічного вивчення, у тому числі дослідно-промислової розробки, корисних копалин з подальшим видобуванням корисних копалин (промислової розробки родовищ) загальнодержавного та місцевого значення та (або) видобування корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення та для будівництва і розміщення споруд/об'єктів, пов'язаних із зазначеним видом діяльності.

«Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам» затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF#Text>).

Відшкодуванню підлягають:

- вартість житлових будинків, виробничих та інших будівель і споруд, включаючи незавершене будівництво;
- вартість плодючих та інших багаторічних насаджень;
- вартість лісових і деревно-чагарникових насаджень;
- вартість водних джерел (колодязів, ставків, водоймищ, свердловин тощо), зрошувальних і осушувальних систем, протиерозійних і протиселевих споруд;
- понесені або необхідні витрати на поліпшення якості земель за період використання земельних ділянок з урахуванням економічних показників, на незавершене сільськогосподарське виробництво (оранка, внесення добрив, посів, інші види робіт), на розвідувальні та проектні роботи;
- інші збитки власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, включаючи і неодержані доходи, якщо вони обґрунтовані.

Розміри збитків визначаються в повному обсязі відповідно до реальної вартості майна на момент заподіяння збитків, проведених або необхідних витрат на поліпшення якості земель (з урахуванням ринкової або відновної вартості).

Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, які використовують земельні ділянки, а також органи виконавчої влади, органи місцевого самоврядування, громадяни та юридичні особи, діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу, в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами і стічними водами.

У разі вилучення (викупу) земельних ділянок, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності збитки відшкодовують власникам землі і землекористувачам відповідні органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, які прийняли рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок.

Збитки відшкодовуються власникам землі і землекористувачам, у тому числі орендарям, підприємствами, установами, організаціями та громадянами, що їх заподіяли, за рахунок власних коштів не пізніше ніж протягом одного місяця після затвердження актів комісій, а у разі вилучення (викупу) земельних ділянок - після прийняття відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування рішення про вилучення (викуп) земельних ділянок в межах їх повноважень до державної реєстрації ними речового права на земельну ділянку.

При тимчасовому зайнятті земельних ділянок для розвідувальних робіт, а також для обов'язкових планових робіт з будівництва, технічного обслуговування і ремонту лінійної частини магістральних трубопроводів, що проходять в одному технічному коридорі, збитки визначаються за угодою між власниками землі або землекористувачами та підприємствами, установами й організаціями - замовниками таких робіт з обумовленням розмірів збитків і порядку їх відшкодування в договорі. При недосягненні згоди розміри збитків визначаються комісіями, створюваними Київською та Севастопольською міськими, районними державними (військовими) адміністраціями, виконавчими органами сільських, селищних, міських рад.

Відповідно до ст. 27 Закону України «Про оренду землі» від 6 жовтня 1998 року № 161-ХІV, орендареві забезпечується захист його права на орендовану земельну ділянку нарівні із захистом права власності на земельну ділянку відповідно до закону. Він має право витребувати орендовану земельну ділянку з будь-якого незаконного володіння та користування, на усунення перешкод у користуванні нею, відшкодування шкоди, заподіяної земельній ділянці будь-якими особами. Розмір відшкодування орендодавцем збитків, завданих орендарю, повинен бути зменшений, якщо орендар навмисно або через необережність спричинив збільшення розмірів збитків унаслідок невиконання чи неналежного виконання умов договору орендодавцем або не вжив заходів щодо їх зменшення.

Орендар має право на відшкодування збитків, яких він зазнав унаслідок невиконання орендодавцем умов, визначених договором оренди землі. При цьому збитками вважаються (ст. 28 Закону України «Про оренду землі»):

- фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;
- доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

У разі дій орендаря, не передбачених договором оренди, що призвели до зміни стану земельної ділянки, витрати на їх здійснення орендодавцем не відшкодовуються.

У разі здійснення орендарем за письмовою згодою орендодавця поліпшення орендованої земельної ділянки за власний рахунок орендодавець зобов'язаний компенсувати витрати на її поліпшення, якщо інше не передбачено договором оренди. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки, які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

У разі погіршення орендарем корисних властивостей орендованої земельної ділянки, пов'язаних із зміною її стану, орендодавець також має право на відшкодування збитків.

У разі недосягнення сторонами згоди про розмір відшкодування збитків спір вирішується в судовому порядку.

Способи захисту земельних прав:

- речово-правові, спрямовані на захист суб'єктивного права власності на землю чи права землекористування осіб, які на момент порушення права не перебувають у зобов'язальних відносинах з порушником;
- зобов'язально-правові, спрямовані на захист прав суб'єкта як учасника зобов'язальних відносин;

- спеціальні, які стосуються особливих випадків порушення прав власників земельних ділянок і землекористувачів, зокрема при надзвичайних обставинах.

До речово-правових способів захисту земельних прав належать:

- визнання прав на земельну ділянку;
- відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав;
- запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;
- витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння (віндикаційний позов);
- вимога власника земельної ділянки або землекористувача усунути порушення у здійсненні їхніх прав, які непов'язані з позбавленням володіння земельною ділянкою (негаторний позов) тощо.

До зобов'язально-правових способів захисту належать:

- відшкодування збитків, заподіяних невиконанням або неналежними виконанням умов договорів (відчуження, придбання, оренди (суборенди) земельної ділянки тощо);
- повернення власникові наданої у користування за договором оренди земельної ділянки та інші.

До спеціальних способів захисту належать:

- визнання недійсною угоди щодо земельної ділянки;
- визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, які порушують права власників земельних ділянок і землекористувачів, тощо.