

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
ОДЕСЬКИЙ ДЕРЖАВНИЙ ЕКОЛОГІЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ

Факультет магістерської та  
аспірантської підготовки  
Кафедра екологічного права і  
контролю

**КВАЛІФІКАЦІЙНА МАГІСТЕРСЬКА РОБОТА**  
рівень вищої освіти: «магістр»

на тему: «Правові аспекти землекористування в Україні»

Виконав магістрант 2 року навчання  
групи МЕПП-2 спеціальності  
081»Право»  
Глущенко Олександр Андрійович

Керівник: ст.викладач  
Немцова Оксана Анатоліївна

Консультант – к.ю.н., доцент  
Швидченко Ірина Георгіївна

Рецензент: к.ю.н., доцент ОДУВС  
Пащенко Олександр Миколайович

Одеса 2018

## АНОТАЦІЯ

Магістерська робота на тему: «Правові аспекти землекористування в Україні», автор – магістрант Глущенко Олександр Андрійович .

Мета магістерської роботи – дослідити історичні передумови формування земельного права на території України та правові аспекти сучасного землекористування в Україні, розглянути головні нормативно-правові акти, що регулюють порядок використання землі та реєстрації прав на земельні ділянки, визначити основні види землекористування та порядок їх здійснення, з'ясувати методи та засоби охорони земель та визначити найбільш актуальні проблеми та перспективи в цій галузі.

Актуальність теми обумовлена необхідністю дослідження правового регулювання землекористування в Україні в сучасних реаліях, оскільки тема відкритого ринку землі – найбільш гостра й популяризована серед населення України, особливо перед черговими виборами голови держави. Використання та охорона земель повинні ґрунтуватися на аналізі їх розвитку та об'єктивній оцінці існуючих уявлень про сутність земельних відносин і землекористування.

Робота складається із трьох розділів, вступу і висновків. Загальний обсяг роботи 78 сторінок, при написанні роботи використовувалось 37 літературних джерел.

Ключові слова: земля; землекористування; оренда землі; ринок землі.

## SUMMARY

Migasterska of robot on a theme: « Legal Aspects of Land Use in Ukraine », an author is magistrant of Gluschenko Oleksandr Andrey .

Purpose of master's degree work – to probe historical pre-conditions of forming of the landed right on territories of Ukraine and legal aspects of modern land-tenure in Ukraine, to consider main normatively legal acts which regulate the order of the use of earth and registration of rights on lot lands, to define the basic types of land-tenure and order of their realization, find out methods

Actuality of theme is conditioned by the necessity of research of the legal adjusting of land-tenure for Ukraine in modern realities, as a theme of open market of earth - most sharp and popularized among the population of Ukraine, especially before next elections of chairman of the state. The use and guard of earth must be base on analysis of their development and objective estimation of existent ideas about essence of the landed relations and land-tenure.

Work consists of three divisions, entry and conclusions. A general volume of work is 78 pages, for writing of work the 37 literary was used sources.

Keywords: earth; land-tenure; lease of earth; market of earth

## ЗМІСТ

ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ.....	5
ВСТУП .....	6
1 СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ .....	9
1.1 Розвиток земельних відносин та земельного права на території, яка належить сучасній Україні.....	9
1.2 Сучасний розвиток земельних відносин в Україні .....	21
2 ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ .....	35
2.1 Правове регулювання оренди землі.....	39
2.2 Правове регулювання охорони земель .....	41
2.3 Правове регулювання державної реєстрації прав на земельні ділянки .....	51
2.4 Право орендного та концесійного землекористування .....	55
3 ПРОБЛЕМИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ .....	60
3.1 Мораторій на продаж сільськогосподарської землі – «за» чи «проти»? ...	60
3.2 Екологічні проблеми землекористування в Україні .....	63
ВИСНОВКИ.....	68
ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ.....	72

## ПЕРЕЛІК СКОРОЧЕНЬ

- КМУ – Кабінет Міністрів України;
- ЗКУ – Земельний кодекс України;
- МВФ – Міжнародний валютний фонд;
- УРСР – Українська радянська соціалістична республіка;
- СРСР – Союз радянських соціалістичних республік;
- ЄС – Європейський союз;
- НГО – нормативна грошова оцінка;
- КУпАП – Кодекс України про адміністративні правопорушення;
- ККУ – Криманальний кодекс України;
- ЄСПЛ – Європейський суд з прав людини.

## ВСТУП

Земельна реформа в Україні триває з 1990 року, але цей досить тривалий період реформування так і не став запорукою формування сталого землекористування, а поточний стан земельних відносин можна вважати кризовим і таким, що стримує розвиток продуктивних сил.

В силу, як окремих системних прорахунків авторів земельної реформи, так і недостатнього ресурсного її забезпечення, більшість задекларованих цілей земельного реформування дотепер залишаються не досягнутими.

Проведена раніше земельна реформа, мала своїм головним наслідком лише соціалізацію землі – її перерозподіл між населенням. При цьому було знехтуване значення землі як ресурсу територіального розвитку продуктивних сил та базисного компоненту довкілля, що в сучасних умовах стало причиною виникнення низки кризових явищ економічного та екологічного характеру у землекористуванні, складність вирішення яких істотно ускладнюється відносинами власності. Таким чином, досить важливим завданням землевпорядної, економічної та правової науки стає розроблення цілісної системи заходів, яка дозволить гармонізувати економічний, екологічний та соціальний напрями оптимізації використання земельно-ресурсного потенціалу України.

Сьогодні диктує нові вимоги щодо реформування земельних відносин в Україні. Незабаром нас можливо чекає відкритий ринок землі, оскільки для виконання умов меморандуму про співпрацю з Міжнародним валютним фондом (далі – МВФ), Україні потрібно провести земельну реформу, після якої земельний ринок стане відкритим. Зараз близько семи мільйонів українців не можуть повністю розпоряджатися своїми паями, тобто вони можуть здавати свої ділянки в оренду або ж працювати на них самостійно, але ось продаж землі або зміна її цільового призначення все ще заборонена [1].

На даний момент мораторій діє до 1 січня 2019 р. Вперше він був введений Верховною Радою України (далі – ВРУ) ще в січні 2001 року, і з тих пір щорічно продовжується [1].

Таким чином, досить важливим завданням землевпорядної, економічної та правової науки стає розроблення цілісної системи заходів, яка дозволить гармонізувати економічний, екологічний та соціальний напрями оптимізації використання земельно-ресурсного потенціалу України.

Проблематика регулювання земельних відносин і земельної реформи є предметом досліджень широкого кола вітчизняних фахівців та експертів, таких як С. Фурса, Д. Яблонівський, Л.Корейба та інших. Попри це, залишаються дискусійними підходи різних дослідників щодо конкретного змісту цілей і завдань, які мають бути реалізовані в рамках земельної реформи для покращення стану земельних відносин в Україні.

Актуальність теми обумовлена необхідністю дослідження правового регулювання землекористування в Україні в сучасних реаліях, оскільки тема відкритого ринку землі – найбільш гостра й популяризована серед населення України, особливо перед черговими виборами голови держави. Використання та охорона земель повинні ґрунтуватися на аналізі їх розвитку та об'єктивній оцінці існуючих уявлень про сутність земельних відносин і землекористування.

Метою магістерської роботи є дослідження актуальних проблем правового регулювання землекористування в Україні, аналіз існуючих нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини в Україні, визначення земельних проблем в країні в цілому. Для досягнення поставленої в роботі мети були сформульовані наступні завдання:

1. Пошук, огляд та аналіз історії розвитку земельних відносин в Україні до незалежності. Аналіз існуючого історичного матеріалу полягає у виділенні на різних етапах розвитку України ознак землеустрою, видів землекористування, їх змісту та форм прояву.

2. Аналіз розвитку сучасних земельних відносин в Україні.

3. Характеристика видів землекористування та його проблем в Україні.

Методологічною основою проведених досліджень є виявлення проблем землекористування в Україні, їх розгляду і знаходження шляхів вирішення. У магістерській роботі використовується сучасний метод дослідження при вивченні етапів становлення та розвитку земельних відносин, застосовуються такі методи як порівняльний та аналітичний, методи класифікації, метод аналізу і синтезу, діалектичний метод пізнання, формально-юридичний, системно-структурний, а також звернення до категорії загального та особливого, суті та явища, абстрактного та конкретного.

Об'єктом дослідження є правові відносини, які пов'язані з використанням та охороною земель в Україні.

Предметом дослідження є комплекс правових норм і принципів, які визначають природу, зміст правового регулювання землекористування в Україні.

В ході виконання роботи проводиться аналіз поняття землекористування та його види, що існують в Україні, а також аналіз розвитку та становлення земельних відносин і земельного права в Україні. Також було проведено аналіз законодавчої бази та підзаконних нормативно-правових актів, які регулюють земельні відносини.

Структура магістерської роботи складається зі вступу, трьох розділів, вісьми підрозділів, висновку та переліку посилань. Загальний обсяг магістерської роботи становить 78 сторінок.



## 1 СТАНОВЛЕННЯ ТА РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН В УКРАЇНІ

### 1.1 Розвиток земельних відносин та земельного права на території, яка належить сучасній Україні

Правові відносини на території нашої держави розвивалися на основі культурної спадщини, отриманої від давньоруської народності, яка ще на початку середньовіччя мала високорозвинену систему феодального права. Частина норм давньоруського права глибоко увійшла у свідомість і побут українського народу, врегулювала основи феодального ладу і склала зміст першої писемної пам'ятки звичаєвого права Київської Русі - "Руської Правди". Окремі норми перетворилися на традиції [2].

Поступово поряд з нормами права місцевого походження набуло поширення польсько-литовське законодавство. В результаті входження частини українських земель протягом тривалого інтервалу часу до складу Польського королівства і Великого князівства Литовського відбулося взаємопроникнення їх правових систем. Зокрема, литовські статути, "Саксонське зерцало", "Порядок прав міських" та інші джерела польсько-литовського права поєднали в собі норми з "Руської правди" та інших пам'яток давньоруського права.

Важко уявити коли виникло межування, але з літописів відомо, що київський князь Володимир, що правив в 980-1016 роках дбав "про устрій землення" [2].

Факти свідчать про те, що понад тисячу років тому в найбільш політичних центрах Київської Русі (Києві, Новгороді, Смоленську), де існувала писемність, проводилося індивідуальне навчання грамоті і розвивалося землемірство (землевпорядкування). Однією з головних частин землеустрою завжди було межування - комплекс робіт по встановленню, відновленню та закріпленню на місцевості меж землекористувань та землеволодінь з видачею документів, що засвідчують право на землю. Дані про межування

використовувалися державою для встановлення порядку і ясності у використанні земель, земельному оподаткуванні землекористувачів і землевласників. Землевпорядники тих часів повинні були добре знати грамоту, вміти рахувати, орієнтуватися в князівських законах і володіти найпростішими методами вимірювань [2].

У другій половині XVII ст. загальний зміст українських джерел права визначався основними умовами возз'єднання України з Росією, які були закріплені в Березневих статтях 1654р. Ці юридичні акти закріпили існування тих правових засад, які склалися в Україні на час її возз'єднання з Росією. У Березневих статтях, зокрема, робився акцент на те, що права, надані з давніх часів князями і королями духовним та мирським людям, ні в якому разі не можна порушувати [2].

Формування станової системи землеволодіння та землекористування завершилося у другій половині XVII століття. До цього часу склалася і основна форма казенної повинності селянського населення, яка виходить із користування певною кількістю землі, - поземельний податок з сохи. Для досягнення фіскальних цілей держава спиралося на традиційну форму селянської організації - сільську громаду, яка крім соціально-захисних та господарських функцій почала виконувати функції розподільної податкової одиниці. З ростом чисельності сільських мешканців і скороченням простору вільної землі почався процес стихійного визначення меж територіальних володінь громад [2].

З середини XVII з метою більш чіткого визначення дворянських майна, а так само для припинення земельних конфліктів між власниками вперше ставиться питання про необхідність "валових" робіт із землеустрою. У Писцевих наказах 1680-1684 рр. межування не зв'язується з описом земель у фіскальних цілях, а розглядається як засіб впорядкування поземельних відносин та громадянського устрою. На межових працівників була покладена перевірка відповідності реальних володінь жалуваним документам, "зайві" землі при цьому вилучалися в казну. Межування велося від повітових міст,

поступово поширюючись на області; кордони встановлювалися в натурі (на місцевості). В писарські книгах робилися записи, які є тільки описом земель без відображення на папері землеволодінь у вигляді креслень чи планів. При складанні писарські описів писарі намагалися ліквідувати черезсмузжя, не встановлювати нових в'їздів в чужі ліси, а озера і місця риболовлі передавати тільки тим власникам, в середині земель яких вони знаходилися.

"Соборне уложення", що діє в ті часи, передбачало взаємну відповідальність як землекористувача і землевласника, так і писаря землеміра.

У 1754 р. була затверджена "Інструкція межевальщикам". При виконанні робіт вперше юридична сторона була строго відокремлена від технічної: межевальщик завідував юридичною частиною справи, а геодезист - технічною. Для збереження результатів межевання складалися польові межові книги і межові плани. Інструкція давала межевальщикам необмежену владу - вони ділили, продавали землі, що залишилися за наділами, при доносах про свідому порчу кордонів без суду самі стягували з обвинувачених штраф в 100 карбованців за кожен зіпсований межовий знак [2].

За вбивство межевальщика була передбачена смертна кара. Виникає питання за що можна було убити межевальщика? Відповідь знаходимо в таких рядках царського указу 1731: "... багато ... землі раніше були не межувати, ті межі і грані через багато минулі роки попсували і ями зарівнялися, від чого невпинно відбуваються сварки і бійки, і смертні вбивства ...". Тобто професія межевальщика в ті часи була дуже ризикована [2].

При Катерині II маніфестом 5 березня 1765г. підстави межових робіт були переглянуті. В ході межових робіт поряд з визначенням кордонів приватних володінь встановлювалися кордони інших населених пунктів, міст, сіл, селищ. Одночасно наділення землею однодворців, іноземних поселенців, церков, млинів і т.д. тим самим було покладено початок утворенню численних розрядів землевласників, у тому числі і тих, хто раніше володів землею без юридичних підстав. Головною метою якого була перевірка земельних прав і виявлення захоплених казенних земель, розмежування землеволодінь і

землекористувань, встановлення їх меж, ліквідація заплутаності земельних відносин, ліквідація черезсмужжя.

Роботи виконувалися тільки фахівцями-землемірами, які повинні були знати межові закони, вміти проводити вимірювання земель, володіти технікою складання карт і планів. В ході межування земель встановлювалися контури міжгосподарського землеустрою. Багато хто з користувачів землі, бажаючи мати точні відомості про землю, замовляв "нарізні плани" [2].

Остаточне завершення Генерального межування відбулося вже в середині XIX сторіччя. Крім визначення точних меж земельних володінь Генеральне межування мало величезне значення для утвердження в суспільстві засад громадянської правосвідомості.

У 40-х роках XIX ст. система права, яка існує в Україні, була замінена системою російського права, основою якого був Звід законів Російської імперії. У цьому документі право власності на землю розглядалося як право на все створене природою на поверхні останньої, на все, що міститься в надрах землі, на води, що знаходяться в її межах.

Земельне законодавство цього періоду у вигляді норм звичайного і писаного права знаходилося ще в "зародковому" стані. Причому ці норми мали різне походження, джерела права були неупорядкованими і одні з них суперечили іншим. Проте вже під час складання проекту "Збірника малоросійських прав" 1807 р. кодифікатори виділили в окремий розділ питання, пов'язані з поземельним відносинами, які повинні були регулюватися нормами звичаєвого права. При цьому з'ясовувалося, чи часто зустрічається спільна земельна власність, чи часто виникають суперечності щодо неї, чи не заважає існування цієї власності розвитку державних господарств, при яких умовах і яким способом проводиться поділ зазначеної власності. Розділ складався з 25 параграфів і називався "Про поземельне і Оброчне право". Зазначений кодифікований акт грав величезну роль у становленні вітчизняного земельного законодавства. Не дивлячись на те, що за своєю суттю "Збірник малоросійських прав" був цивільним кодексом, він вперше врегулював в законодавчому

порядку цілий комплекс земельно-правових інститутів, наприклад, таких, як право земельного сервітуту, право поземельного користування, які або зовсім не були врегульовані загальноімперських законодавством, або суперечили йому. Таким чином, практично до кінця XIX ст. земельні відносини на території України в основному регулювалися нормами звичаєвого і писаного цивільного права.

Селянська реформа 1861 р. дала імпульс справжньому розвитку земельного законодавства. Був прийнятий пакет законодавчих актів. Найбільш важливе значення мав Маніфест про скасування кріпацького права, прийнятий 19 лютого 1861 р. На виконання маніфесту були прийняті Загальне положення про селян, які вийшли з кріпосної залежності; Положення про устрій дворових людей; Положення про губернських і повітових в селянських питань установам; Правила про порядок приведення в дію положень про селян, що вийшли з кріпосної залежності; Закон про створення селянського банку.

На момент проведення реформи правовий режим земель визначався головним чином не їх цільовим призначенням, а правовим становищем суб'єктів поземельних прав. Існувала велика кількість категорій земель, серед яких можна виділити державні, удільні, кабінетські, монастирські, церковні, майоратні, приватновласницькі, посесійні, громадські, селянські.

Головне питання реформи (про надання землі колишнім кріпакам) вирішувалося шляхом надання селянам землі за викуп. В результаті чого вони отримували землю не у власність, а у постійне користування, за що зобов'язані були відбувати на користь поміщиків повинність у вигляді виконання конкретних робіт або виплати деякої суми грошей. Після викупу селянами надільних земель у поміщиків селами видавалися документи на придбану у поміщиків землю [2].

Реформа 1861 р. зберегла дві основні форми землеволодіння, що склалися історично: громаду, яка існувала на більшій частині території України, і подворові. Общинна власність на землю була особливим видом спільного користування нею. Відповідно до вказівок другого департаменту Урядового

сенату від 25 лютого та 10 березня 1908 р. різниця між поняттями суспільної і спільної власності полягала в тому, власником першої було товариство як юридична особа, відокремлене від його членів, а власником іншого - окремі особи. Громада представляла собою форму "поземельного порівняння" смуг та земельних наділів шляхом здійснення періодичних "загальних переділів", а в періоди між ними - "приватних переділів". Порівняння проводились в залежності від зміни сімейного складу дворів. При подворові землекористуванні розміщення і розміри смуг та земельних наділів залишалися незмінними [2].

Вибір курсу економічної політики України наприкінці XIX ст. відбувся в умовах гострого протиборства двох тенденцій. З одного боку, відомством Міністерства фінансів активно проводився курс на прискорену індустріалізацію та розвиток залізничного будівництва за рахунок коштів села. З іншого боку, Міністерство внутрішніх справ, у віданні якого перебувало земське і селянське управління та Міністерство землеробства і державного майна відстоювали лінію на збалансований розвиток економіки з вкладенням коштів у сільське господарство та пов'язані з ним галузі. Але обом течіям доводилося враховувати реальні процеси пореформеного розвитку села, перш за все зростання перенаселеності і селянське малоземелля при низькому рівні сільськогосподарської техніки та агрокультури, що тягнуть за собою виснаження налогоплатежних сил сільського населення та масове зубожіння села [2].

Початок 90-х років (1891-1892 рр..) був ознаменований голодом, село була розорене. Міністерством внутрішніх справ було поставлено питання "про дослідження причин накопичення податкових недоїмок". В ході роботи численних комітетів і комісій, виявилася необхідність суттєвих перетворень в сфері сільського господарства, що вимагають систематичного і цілеспрямованого урядового забезпечення. 22 січня 1902 р. було засновано Особливу міжвідомчу нараду про потреби сільськогосподарської промисловості. Основні питання наради були зведені до недоліків правового

устрою селян. Перетворення правового устрою селян передбачалося на основі Положення 1861 р. і зводилося до ряду пунктів: селянське управління, суд, селянське і кримінальне право, громада, сімейне володіння і вихід з общини. Загальні ж проблеми фінансової та аграрної політики залишалися не вирішеними [3].

Указом від 6 травня 1905 р. був заснований Комітет у земельних справах, на який покладалося керівництво землеустроєм селян і пов'язаними з ним питаннями: переселенська справа, діяльність Селянського поземельного банку. Підйом селянського руху взимку і влітку 1905 р. остаточно переконав уряд про необхідність вжити термінових заходів щодо полегшення становища селянства. Маніфестом 3 листопаді 1905 р. і відповідним Указом скасовувалися викупні платежі і розширювалася діяльність Селянського банку по мобілізації поміщицьких земель і продажу їх селянам [3].

4 березня 1906 був прийнятий Урядовий указ "Про новий курс по пільговому порядку виходу з общини" На виконання цього Указу був організований Комітет по землевпорядним справам і землевпорядним комісіям. В обов'язки повітовим землевпорядним комісіям ставилися з'ясування способів задоволення потреб селянського землеволодіння та сприяння Селянському банку в операціях його з землями даного повіту [4].

У квітні 1906 р. на пост міністра внутрішніх справ, а незабаром і Голови Ради Міністрів був призначений П.А. Столипін, який ще будучи саратовським губернатором уславився рішучим супротивником общини, що виступав за індивідуалізацію селянського землеволодіння. З метою заспокоєння селянського руху Уряд в терміновому порядку змушений був передати Селянському банку частину казенних і питомих земель для продажу малоземельним селянам з 25%-ним зниженням номінальної вартості. На початок жовтня того ж року був підготовлений Указ про вихід з общини. Право власності на землю гарантовано виділялося інститутом особистої (замість сімейної) власності. За тими, хто виокремився зберігалася право користуватися в незмінній частці всіма сінокісними, лісовими та іншими громадськими

угіддями. Кожен з них мав право вимагати виділу всіх належних йому земель в одну ділянку. За рішенням більшості в Раді Міністрів Указ "Про доповнення деяких положень чинного закону, які стосуються сільського землекористування та землевпорядкування" був проведений в якості надзвичайного заходу і був затверджений Указом царя від 9 листопада 1906 р. Цей Указ став основою столипінського аграрного законодавства. На його підставі 14 червня 1910 р. було прийнято закон, затверджений Державною Думою і Державною Радою. Він визнав приватними власниками землі і тих сільських жителів, які входили до складу громад, де земельні переділи не проводилися протягом останніх 24 років. Могли набувати землю фактично за безцінь. Надлишки землі, таким чином, ставали своєрідною премією селянам за вихід з общини [3].

Селяни, виходячи з общини, отримували можливість продати або закласти укріплені у власність надільні землі. Безпосереднім розвитком Указу від 9 листопада був Указ від 15 листопада про право застави надільних земель. Цим Указом передбачалося розширення діяльності Селянського банку з видачі позик під земельну заставу.

В ході здійснення реформи відбувалося розділення громади, сільські жителі, які вміли і хотіли працювати, отримали можливість купувати земельні наділи, збільшувати їх площі і, як наслідок, отримувати більший прибуток. У сільській місцевості почалося встановлення прогресивних капіталістичних відносин [2].

П. А. Столипін зазначав, що розвиток приватної власності серед сільських жителів, усунення таких значних недоліків землеробства, як черезсмузжя і далекоземелля, а головне, всебічне сприяння селянам в розселенні хуторами або дрібними селищами - це найближчі землевпорядні завдання Уряду. Він підкреслював, що через існування хижого господарювання, бідності і неосвіченості селян, які не мають жодного уявлення про власність, ніякі культурні починання не можливі. Лише створення численного класу дрібних земельних власників, розвиток у селян інституту власності, звільнення найбільш енергійних і підприємливих селян від гніту громади, одним словом,



лише надання селянам можливості стати самостійними повноправними власниками може підняти село [3].

Для земельних товариств був скасований общинний і встановлений подворовий порядок землекористування. А окремі господарі розглядалися як приватні власники ділянок. Домогосподар мав право вимагати виділення йому замість закріплених за ним черезсмужних ділянок відруби або хутора, тобто об'єднання всіх розрізнених ділянок в одному місці та перенесення туди садиби.

Система землевпорядних комісій, створених на виконання указу від 4 березня 1906 року, стала з часом основними виконавцями столипінського законодавства із землеустрою, зокрема Закону про землеустрій від 24 травня 1911 року [3]. Столипінська земельна реформа поклала початок землеустрою. Під час проведення реформи в процес землеустрою стали включати не тільки визначення кордонів, але і роботу з усім землеволодінням і землекористуванням, навіть з їх системами, галузями господарств, а так само системами розселення, інфраструктури (дороги, перегони для худоби, водопої тощо).

Створення в 1883 р. Поземельного селянського банку було другою серйозною об'єктивною передумовою успішного здійснення столипінської реформи. Він був покликаний надавати конкретну допомогу селянам шляхом надання їм кредитів на придбання землі і обзаведення господарством. Селянський банк зосередив величезний земельний фонд і проводив великі посередницькі операції в інтересах селянства [3].

Таким чином, в результаті столипінських перетворень, що розгорнулися на початку ХХ ст., громада почала втрачати силу і впливовість і вже не могла активно займатися землеробством, а шари багатих селян, які "міцно стояли на ногах", став рости. Результатом розорення значної частини бідного селянства і поміщицьких господарств стало збільшення земельних наділів, достатку і купівельної спроможності господарів, яких за радянських часів називали куркулями [3].

У 1917 р. законодавчий процес, пов'язаний з регулюванням земельних відносин тривав. Протягом червня - липня були прийняті закони, спрямовані на охорону поміщицьких земель, створення земельних комісій з підготовки земельної реформи, обмеження операцій із землею.

Таким чином, столипінська аграрна реформа створила міцний фундамент для формування земельного законодавства, а значить і для виділення спеціальної правової галузі - земельного права.

Радикальні зміни земельних відносин відбулися після прийняття 2-м Всеросійським з'їздом рад 26 жовтня 1917 Декрету «Про землю», який став першим земельним актом Радянської Росії. У Декреті була проголошена націоналізація земельного фонду Росії, підкреслено, що право приватної власності скасовано назавжди. Відповідно до положень цього документа землю не можна було продавати, купувати, здавати в оренду або заставу або відчужувати якимось іншим способом. Вся земля відчужувалася безкоштовно, перетворювалася у всенародне добро і передавалася в користування тим, хто на ній працював. В цей період землевпорядкування придбало глибокий політичний сенс. Перед землевпорядниками була поставлена задача практичної передачі експропрійованих земель у користування трудового селянства. Поряд з цим в завдання землеустрою входило виділення земель для колгоспів і радгоспів, комун, трудових артілей і товариств спільного обробітку землі, а так само створення державного земельного фонду і виділення земель для промисловості [4].

Результатом прийняття даного Декрету стало скасування приватної власності на землю без будь-якого викупу. Земля була вилучена з цивільного обороту. Вона надавалася відповідними державними органами лише у користування. Причому це здійснювалося на безоплатній основі.

В подальшому були видані ще кілька декретів, серед яких найбільш важливе значення мав Декрет від 19 лютого 1918 р. "Про соціалізацію землі" (19 березня цього ж року прийнято його український варіант) [4]. З прийняттям цього документа в земельному законодавстві вперше з'явилися норми, які

регламентували відносини, пов'язані з використанням несільськогосподарських земель.

7 листопада 1917 р. Центральна Рада в Києві проголосила III Універсал, відповідно до якого було створено самостійну державу - Українську Народну Республіку і одночасно скасовано право власності на поміщицькі та інші нетрудові землі. Цей документ став основою прийняття 18 січня 1918 р. Тимчасового земельного закону. Незважаючи на короткий термін дії, Тимчасовий закон про землю нарівні з першими декретами радянської влади був позитивним зразком створення і розвитку земельного законодавства України [4].

22 травня 1922 р. прийнято закон "Про трудове землекористування" (його український варіант під назвою "Основний закон про трудове землекористування" прийнято 27 травня того ж року) [4]. Він забороняв продаж, купівлю, дарування, заставу землі, проте вперше в історії радянського земельного законодавства дозволяв передачу всієї земельної ділянки або його частини в трудову оренду, а так само використання в селянських господарствах найманої праці.

Загальногалузева кодифікація земельного законодавства в Україні бере свій початок з 29 листопада 1922 р., тобто з моменту появи першого земельного кодексу УРСР (далі – ЗКУ).

Якщо Закон "Про соціалізацію землі" скасовував будь-яку власність на землю, то ЗКУ 1922 р. - тільки приватну власність на неї. Підтверджувалася націоналізація землі, тобто власність робітничо-селянської держави на землю та вилучення її з товарного обороту. Категорично заборонялися всякі угоди з землею у вигляді купівлі, продажу, заповіту, дарування та застави [4].

Основною формою сільськогосподарського використання націоналізованих земель було трудове землекористування. Відповідно до ЗКУ 1922 р. право на землю трудового користувача визнавалося у вигляді: а) права на земельну ділянку в одному або декількох місцях (хутір, частина, черезсмужних ділянка); б) права на землю з наділу земельної суспільства; в)

права на участь в спільному користуванні угіддями земельного суспільства. Індивідуальне землекористування стало основним видом землекористування. Права землекористувача трактувалися досить широко. Так, він міг зводити на землі споруди для господарських та житлових потреб; мав право на посіви і все поєднане з землею.

З прийняттям зазначеного фундаментального документа була створена система "супідрядності" нормативних актів, в результаті чого земельне законодавство стало ефективніше виконувати покладені на нього регулятивні функції. Були врегульовані всі земельні відносини, що існували в той час. Основне місце в Кодексі займали положення, які досить детально регулювали такі найважливіші інститути, як трудове землекористування, трудова оренда, застосування найманої праці. Кодекс давав визначення поняттям «селянський двір», «землекористування», «реєстрація землі», «переселення», регламентував пов'язані з цим питання, закріплював правовий режим земель сільськогосподарського призначення, міських земель, земель спеціального призначення та державного запасу [4].

Перший загальносоюзний земельний кодифікований акт Загальні принципи землекористування та землевпорядкування був прийнятий 15 грудня 1928 р. З його прийняттям була закріплена виключно державна власність на землю. У наступні роки земельне законодавство розвивалося на основі врахування цього положення. Земельні фонди всіх союзних республік були перетворені в земельний фонд Союзу РСР, який став єдиним суб'єктом права державної власності на землю. Єдиною юридичною підставою використання землі було право землекористування. Подальшим напрямком розвитку союзного і республіканського земельного законодавства було вдосконалення основних земельно-правових інститутів, які сформувалися в результаті націоналізації землі: права виключної державної власності, права землекористування та його різновидів, правового режиму різних категорій земель та ін. [4].

Подальший розвиток земельного законодавства був пов'язаний з прийняттям у 1968 р. Основ земельного законодавства Союзу РСР і союзних республік, які більш чітко закріпили поділ земель за категоріями, підтвердили заборону оренди землі, врегулювали питання ведення державного земельного кадастру. На базі Основ в 1970 р. був прийнятий новий ЗКУ, який практично повністю відображав їх положення.

Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про землю, прийняті 28 лютого 1990 р. заклали основи нових принципів і напрямів розвитку земельного законодавства і стали передвісником сучасної земельної реформи. Законодавець проголосив землю народним майном, відмовившись від терміну "державна власність на землю". Було встановлено новий юридичний термін - "володіння", а також відроджено право користування землею на умовах оренди. Це сприяло детальної регламентації гарантій захисту прав і законних інтересів землекористувачів і землевласників [4].

Найважливішим нововведенням основ є встановлення платного землекористування. Спеціальний розділ був відведений регулюванню відносин, пов'язаних з охороною земель. Основи визначили нових суб'єктів земельних правовідносин - громадян, які ведуть сільське господарство, зміцнили зв'язок між правовим становищем нерухомості та земельної ділянки, на якій вона розташована, а так само інші нововведення. Закладена в основах різноманітність земельних відносин та їх принципова відмінність від відносин, закріплених у попередньому земельному законодавстві, створили передумови для повернення землі в сферу майнового обороту, і як наслідок цього, дали поштовх розвитку комплексу норм земельного законодавства, покликаних врегулювати цю сферу [4].

## 1.2 Сучасний розвиток земельних відносин в Україні

Земельна реформа в Україні триває з 1990 року, але цей досить тривалий період реформування так і не став запорукою формування сталого

землекористування, а поточний стан земельних відносин можна вважати кризовим і таким, що стримує розвиток продуктивних сил.

В силу, як окремих системних прорахунків авторів земельної реформи, так і недостатнього ресурсного її забезпечення, більшість задекларованих цілей земельного реформування дотепер залишаються не досягнутими, зокрема:

- не відбулося удосконалення земельних відносин у сільськогосподарському виробництві, натомість здійснена тотальна парцеляція товарних сільськогосподарських землекористувань, а також фіксація створеної неефективної системи землеволодіння заборонаю на продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення;

- подальше реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах відбувається переважно у напрямку приватизації земель територіальних громад, яке нерідко здійснюється в умовах «колективної безвідповідальності» розпорядників землі органів місцевого самоврядування, що стає причиною безсистемної урбанізації та ускладнення умов для просторового розвитку містобудівних систем;

- законодавчо заблоковано найбільший сегмент ринку земель – ринковий оборот земель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського, які становлять 45,7 % від площі держави;

- обмежений характер має кредитування під заставу землі, в тому числі іпотечне кредитування, яке здійснювалось виключно щодо земельних ділянок несільськогосподарського призначення;

- зберігається подальше вдосконалення земельного податку, який був запроваджений ще у 1992 році, базується на спрощених підходах до визначення податкової бази та передбачає значну кількість виключень із загального режиму оподаткування, що не дозволяє розглядати земельний податок на повноцінну фінансову основу місцевого самоврядування та регіонального розвитку;

- не здійснюється моніторинг земель, що унеможливорює ефективний та дієвий державний контроль за використанням та охороною земель;

- надзвичайно недосконалим залишається землевпорядне забезпечення проведення земельної реформи, яке звелось до розробки проектів відведення при наданні земельних ділянок та оформлення правовстановлюючих документів на земельні ділянки, внаслідок чого практично втрачений науково-технічний потенціал землеустрою, практично повністю деградувала землевпорядна наука;
- не можна вважати ефективною створену систему державного управління земельними ресурсами, яка приділяє основну увагу перерозподілу землі як майна, не вирішуючи проблеми охорони земель як основного національного багатства;
- масовість порушень земельного законодавства та норм раціонального природокористування свідчить про недосконалість організаційно-правових механізмів контролю за використанням та охороною земель;
- залишається незавершеною нормативно-правова та методична база розвитку земельних відносин [5].

Проведена в державі земельна реформа, мала своїм головним наслідком лише соціалізацію землі – її перерозподіл між населенням. При цьому при проведенні реформи було знехтуване значення землі як ресурсу територіального розвитку продуктивних сил та базисного компоненту довкілля, що в сучасних умовах стало причиною виникнення низки кризових явищ економічного та екологічного характеру у землекористуванні, складність вирішення яких істотно ускладнюється відносинами власності. Таким чином, досить важливим завданням землевпорядної, економічної та правової науки стає розроблення цілісної системи заходів, яка дозволить гармонізувати економічний, екологічний та соціальний напрями оптимізації використання земельно-ресурсного потенціалу України.

Проблематика регулювання земельних відносин є предметом досліджень широкого кола вітчизняних науковців, таких як Д.І. Бабміндра, І.К. Бистряков, П.І. Гайдуцький, А.С. Даниленко, Й.М. Дорош, О.Ф. Ковалишин, А.М. Мірошніченко, Л.Я. Новаковський, О.С. Новоторов, С.О. Осипчук, П.Т.

Саблук, А.М. Третяк, М.М. Федоров, М.А. Хвесик, А.Д. Юрченко та інших. Попри це, залишаються дискусійними підходи різних дослідників щодо конкретного змісту цілей і завдань, які мають бути реалізовані у середньостроковій перспективі для покращення стану земельних відносин в Україні [5].

Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 17.06.2009 № 743-р було схвалено Концепцію Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року [6]. Її авторами відзначено, що на сьогодні ситуація щодо володіння, користування і розпорядження землею залишається складною і такою, що вимагає невідкладного поліпшення.

При цьому найгострішими проблемами були визнані: незавершеність процесів реформування економічних та правових відносин власності; недосконалість системи державного управління у сфері використання і охорони земель, земельного законодавства та інфраструктури ринку земель, нерозвиненість автоматизованої системи ведення державного земельного кадастру, відсутність механізму економічного стимулювання використання і охорони земель. Відзначалось, що роботи із запровадження раціонального землекористування проводяться досить повільно. Відсутнє перспективне прогнозування розвитку земельних відносин, не визначена оптимальна модель сільськогосподарського землекористування. Низькою залишається ефективність використання земель у сільському господарстві через невизначеність системи регулювання земельних відносин, не завершено введення у повному обсязі в економічний оборот земельних ділянок та прав на них [6].

На думку авторів Концепції, складна ситуація, що склалася у сфері земельних відносин, спричинена насамперед:

1) відсутністю:

- зваженої державної земельної політики та механізму її реалізації;
- ефективної системи фінансово-економічного і землевпорядного механізму регулювання земельних відносин та землекористування;



- послідовної державної політики щодо комплексного розвитку земельного законодавства, фінансування здійснення землеустрою і ведення земельного кадастру, формування інвестиційно-привабливого землекористування;
  - комплексного підходу та неврахуванням історичних факторів у реформуванні системи державного земельного кадастру та створенні державної системи реєстрації речових прав на нерухоме майно і їх обмежень;
  - виваженої державної політики формування і розвитку ринку земель сільськогосподарського призначення;
  - належного фінансування фундаментальної та прикладної землевпорядної науки;
- 2) недооцінкою складності, масштабів і специфіки зміни земельних відносин у ході проведення економічних реформ;
  - 3) невдалим (особливо в аграрній сфері) запозиченням правових інститутів і механізмів, які використовуються у країнах із розвинутою ринковою економікою;
  - 4) подрібненням земельних масивів і створенням великої кількості невеликих за площею і малоефективних господарств у сільському господарстві;
  - 5) безсистемністю у розв'язанні проблем, що виникають під час проведення земельної реформи в Україні поряд із реформуванням відносин власності на майно, запровадженням нових організаційно-правових форм господарювання;
  - 6) ігноруванням проблеми комплексного підходу до розвитку сільських територій у процесі проведення земельної реформи;
  - 7) дублюванням функцій Держкомзему іншими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування [7].

Сьогодні диктує нові вимоги щодо реформування земельних відносин в Україні. Незабаром нас можливо чекає відкритий ринок землі, оскільки для виконання умов меморандуму про співпрацю з Міжнародним валютним фондом (далі – МВФ), Україні потрібно провести земельну реформу, після якої земельний ринок стане відкритим. Зараз близько семи мільйонів українців не можуть повністю розпоряджатися своїми паями, тобто вони можуть здавати

свої ділянки в оренду або ж працювати на них самостійно, але ось продаж землі або зміна її цільового призначення все ще заборонена [1].

На даний момент мораторій діє до 1 січня 2019 р. Вперше він був введений Верховною Радою України (далі – ВРУ) ще в січні 2001 року, і з тих пір щорічно продовжується.

За фактом, головна зміна, яку принесе з собою реформа, полягає в тому, що українці зможуть продавати і купувати землю сільськогосподарського призначення. У той же час, український політикум розділився на два фланги: частина підтримує земельну реформу, а решта знаходиться в жорсткій опозиції до таких рішень. Тому сам народ реформу чекає насторожено, оскільки українці найбільше побоюються, що зі скасуванням мораторію іноземці скуплять землі за смішні гроші. Але нова реформа має на увазі відкриття ринку землі тільки для українських громадян. Іноземці ж поки не зможуть купити нашу землю. Все це обумовлено в законопроекті №5535 "Про обіг земель сільськогосподарського призначення", тобто після прийняття реформи землю зможуть купити:

- громадяни України;
- територіальні громади в особі органів місцевого самоврядування;
- держава в особі органів виконавчої влади;
- юридичні особи, зареєстровані в Україні, отримають право купувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення з 1 січня 2020 р .;
- іноземці, особи без українського громадянства зможуть купувати землю лише з 1 січня 2030 р. [1].

Також українці бояться, що відкриття ринку землі негативно вплине на вітчизняну економіку через те, що ділянки будуть купувати набагато нижче ринкової вартості. Але, як показує практика інших країн, скасування мораторію тільки сприяє подорожчання земельних ділянок. Так, згідно з аналізом від VoxUkraine, після того, як в кінці минулого століття в країнах центральної та східної Європи відкрили ринки землі, річне зростання оренди склало майже 20% [6].

За словами Сату Кахконен, директора Світового банку у справах Білорусі, Молдови та України, прийняття земельної реформи допоможе збільшити ВВП країни приблизно на 1,5% і розширити річний обсяг виробництва сільськогосподарської галузі на 15 млрд доларів.

"Більше 70% території України, а це приблизно 43 млн га, належить до земель сільськогосподарського призначення. Ці землі дуже родючі: на Україну припадає третина всіх чорноземів світу. Незважаючи на це, українські врожаї – це тільки частина від того, що збирається в інших європейських країнах, де земля не така якісна", – говорить Сату Кахконен [1].

Директор банку також вважає, що причиною цього стала відсутність стимулів інвестувати в управління земельними ресурсами, оскільки ні власники, ні користувачі не знають, коли буде скасовано мораторій і чи відбудеться це взагалі.

Українці побоюються, що агрохолдинги зі скасуванням мораторію скуплять всі землі у населення. Але, хоч ринок землі і планують відкрити, деякі обмеження все таки залишаться. Так, фізособи не зможуть купити більше 200 гектарів землі, а сімейні фермерські господарства – більше тисячі гектарів. До того ж, досвід сусідніх країн показує, що агрохолдингам куди вигідніше орендувати землю, ніж купувати її. Як повідомляє VoxUkraine, у Франції 75% угідь використовуються на правах оренди, а в Швеції в оренді перебуває близько 40% землі [1].

Такі питання, що зазначаються вище доволі актуальні для українців, оскільки проведення земельної реформи призвело до роздержавлення 12421 колективних сільськогосподарських підприємств і радгоспів, а внаслідок формування земель запасу та резервного фонду земель основна частина сільськогосподарських угідь (27 млн. га земель – 66 % від загальної кількості сільськогосподарських угідь країни) була розпайована і передана у приватну власність 6,9 млн. громадян України, які були безпосередніми працівниками цих господарств або працювали в організаціях, що обслуговували сільське

населення (вчителі, медичні працівники, зв'язківці, працівники правоохоронних органів тощо) [8].

Якщо станом на 01.01.1990 р. всі землі України перебували у державній формі власності, то станом на 01.01.2014 р. у власності держави залишилося 25,3 % (10591,6 тис. га) сільськогосподарських угідь, тоді як в приватній – 74,6 % (30983,7 тис. га). Крім того, незначна частина сільгоспугідь 17,8 тис. га (0,04 %) все ще перебувають у колективній власності. У комунальній власності перебуває 4,7 тис. га, що становить лише 0,01 % від загальної площі сільськогосподарських угідь. Як показав аналіз, колективна власність представлена землями колишніх сільгоспідприємств, що не підлягали розпаюванню і нерозподіленими (невитребуваними) земельними ділянками (паями), які не мають фактичного розпорядника [8].

Структура земельного фонду України з часів проведення земельної реформи, на відміну від форм власності на землю, не зазнала значних змін. Так, починаючи з 1994 р. площа сільськогосподарських угідь зменшилася на 379,7 тис. га., відбулося збільшення площі лісів та лісовкритих територій на 299,3 тис. га. Крім того, забудованих земель стало на 164,2 тис. га більше; відкритих заболочених на – 61,8 тис. га; площа територій, вкритих поверхневими водами, збільшилася на 6,8 тис. га. Зміни в структурі земельного фонду відбувалися за рахунок переведення одних земельних угідь в інші. Якщо більш детально розглянути структурні зміни сільськогосподарських земель, то загалом протягом 1991-2015 рр. площа сільськогосподарських угідь скоротилася на 518,6 тис. га, причому площа пасовищ і сіножатей збільшилася на 4390,2 тис. га та 221,7 тис. га відповідно, але площі ріллі та багаторічних насаджень зменшилися відповідно на 1051,1 тис. га і 4318,8 тис. га [8].

Також, суттєвих змін зазнала структура земельного фонду за основними користувачами і власниками землі. Зокрема за 20 років площа земель які знаходяться у власності чи користуванні сільськогосподарських підприємств зменшилася на 23903,9 тис. га (39,6 %), проте площа земель, які фактично використовуються громадянами навпаки збільшилась на 14881,6 тис. га (24,7

%). Так, площі земель, якими володіють або користуються заклади, установи, організації, промислові та інші підприємства, підприємства та організації транспорту, зв'язку, частини, підприємства, організації, установи, навчальні заклади оборони майже не змінилися і станом на 01.01.2015 р. становить 2309,8 тис. га, що на 28,0 тис. га менше ніж станом на 01.01.1995; площа земель, які знаходяться у лісогосподарських підприємств збільшилася на 1666,0 тис. га (2,8 %); площі земель запасу збільшилися на 7421,8 тис. га (12,3 %) і становлять 10775,7 тис. га.; решта земель – 863,7 тис. га знаходяться у власності або користуванні інших землекористувачів, ця площа є майже незмінною порівняно з 1994 роком [8].

Результатом проведення земельної реформи в Україні є формування на основі приватної форми власності різних організаційно-правових форм господарювання, серед яких можна виділити три основних: сільськогосподарські підприємства, фермерські господарства та особисті селянські господарства (господарства населення) [8].

Площа сільськогосподарських угідь у сільськогосподарських підприємствах скоротилася в 2,4 рази, в той час як площа земель господарств населення зросла більше ніж у 6 разів. Такі зміни обумовлені в першу чергу паюванням земель недержавних сільськогосподарських підприємств і приватизацією земельних ділянок (паїв). Так, 27,5 млн. га було розпайовано серед членів сільськогосподарських підприємств. Із загального числа 6,9 млн. громадян, які набули право на земельну частку (пай), близько 400 тис. громадян вилучили свої земельні паї в натурі (на місцевості), а 1,2 млн. громадян приєднали земельні ділянки і земельні паї площею 4,7 млн. га до особистих селянських господарств (господарств населення) [8].

Земельна ділянка, що виділена в натурі (на місцевості) як земельна частка (пай) в середньому по Україні має площу 4,0 га з коливанням по регіонах: найбільші середні розміри земельних паїв – на Сході країни 8,69 га (у Луганській області), найменші – на Заході 1,1 га (в Івано-Франківській області). Це попри те, що оптимальна для Полісся площа сільськогосподарського

землеволодіння (землекористування) складає близько 1,5 тис. га, для лісостепу – 1,750 тис. га, для степових зон – 2,1 тис. га, для Карпатської гірської області – 900 га, для Кримської гірської області – 1100 гектарів [8]. Таким чином, дійсно проведена в державі земельна реформа, мала своїм головним наслідком лише соціалізацію землі – її справедливий перерозподіл між населенням.

Дослідження показують, що найбільша частка розпайованих земель, що не залучені до господарського обробітку або використовуються без належного документального оформлення припадає на Житомирську область – 52 % або 577,4 тис. га, найменша частка на Миколаївську область – 4 % або 55,0 тис. га. На території Дніпропетровської області таких випадків не зафіксовано.

Така ситуація обумовлена тим, що більшість землевласників, які отримали у приватну власність земельні ділянки (паї) в ті часи, не мали необхідні обігові кошти, обладнанням або просто не могли самотійно їх обробляти. У таких землевласників було лише два варіанти щодо використання приватних земель: залишити землі без обробітку або здавати в їх оренду (у більшості випадків, колишнім керівникам колгоспів). Як показує аналіз, передача землі в оренду стала переважною формою реалізації прав землевласників паїв [8].

У приватній власності перебуває близько 31 млн. га сільськогосподарських угідь на базі яких створено майже 53 тис. підприємств, якими використовується близько 22 млн. га сільськогосподарських угідь; 39 тис. фермерських господарств, у власності та користуванні яких знаходилося 4,6 млн. га сільгоспугідь та 16,8 млн господарств населення з середнім розміром 0,9 га. Більше половини цих угідь (11,9 млн. га), зосереджено в господарських товариствах, 15,5% – у приватних підприємствах, 2,6% – у кооперативах, 21,5% – у фермерських господарствах, 2,6% – у державних підприємствах, 2,6% – у підприємствах інших організаційних форм [8].

Аналіз орендних відносин в Україні показує, що станом на 01.01.2015 р. укладено 4,8 млн. договорів оренди земельних часток (паїв) загальною площею понад 17 млн. га або 64,4% від загальної площі розпайованих

сільськогосподарських земель. На сьогодні, сільськогосподарські підприємства ведуть свою господарську діяльність здебільшого на орендованих землях, частка яких у їх загальному землекористуванні становить понад 93 % [8].

У попередні роки договори оренди в основному укладались із тими господарствами, які отримали земельні паї. Однак ця тенденція поступово змінюється. Так, переважна більшість договорів оренди (51,7%) укладено з іншими суб'єктами господарювання, які утворюються у результаті ринкових трансформацій. Можна припустити, що орендодавці втратили довіру до сільськогосподарських підприємств, де отримали земельні частки (паї).

Отже, оренда у приватних осіб є загальною і найпоширенішою практикою. Приблизно така сама ситуація спостерігається і в країнах Європейського Союзу (далі – ЄС) не зважаючи на відмінності щодо кількості укладання угод на ринку оренди. Наприклад, сільськогосподарські підприємства Чехії та Словаччини здійснюють ведення сільського господарства переважно на орендованих землях, частка яких у загальному розмірі землекористування становить понад 91 % та 96 % відповідно. Фермерські господарства Естонії, Німеччини, Бельгії та Франції мають понад 60% орендованих земель; а у Іспанії, Італії, Швеції та Нідерландах – в межах 30-40 %. В Данії, Польщі та Австрії спостерігається найменша частка орендованих земель – до 30%. У більшості країн ЄС частка орендованих сільськогосподарських угідь у загальній площі сільськогосподарського землекористування має тенденцію до збільшення [8].

Сьогодні в сільському господарстві України орендні відносини є домінуючою формою реалізації селянами свого права на землю. Однією з вагомих причин, що спонукає селян здавати землю в оренду, є неспроможність самотійно її обробляти. Оскільки, як показують дослідження, орендодавцями головним чином виступають селяни-пенсіонери, які уклали майже 2,5 млн. договорів оренди землі, що становить 52,1 % від усіх укладених договорів.

Орендні відносини, як важлива складова формування оптимального землекористування та форма ринкових операцій із землею, повинна сприяти

руху земельних ділянок до ефективного господаря. На сьогодні в Україні така закономірність поступово починає спостерігатися. У структурі договорів оренди за строком їх дії питома вага довгострокової оренди понад шість років зросла до 61,4 %. Короткострокова оренда терміном дії до трьох років практично зникла і становить лише 3 % [8].

Однією з причин таких позитивних змін є набуття чинності з 7 квітня 2015 р. Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція)" [9], яким встановлено мінімальний термін оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства на рівні 7 років.

Збільшення частки довгострокової оренди є передумовою для більш дбайливого ставлення до земельних ділянок та сільськогосподарського землекористування, недопущення їх виснаження у короткотерміновому періоді. Але можна припустити, що землевласники зараз не готові давати зобов'язання на довгий період конкретному орендарю і задовольнятися низьким рівнем орендної плати [8].

Законодавством визначається, що ставка орендної плати за користування землею не може бути нижчою за 3 % від нормативної грошової оцінки (далі – НГО) земельних ділянок. Але не в усіх областях країни орендарі дотримуються цієї норми. Найнижчий розмір орендної плати (1,4 % від нормативної грошової оцінки) сплачується у Закарпатській області, а найбільший (3,9 %) – у Полтавській області. Жодної угоди оренди земельних часток (паїв) із орендною ставкою менше 3% не укладено у Черкаській, Харківській, Рівненській, Житомирській та відповідно Полтавській областях [8].

Оптимальною, з урахуванням ринкової кон'юнктури та аграрної практики, що склалась в Україні, фахівці вважають вартість оренди землі на рівні 8 % від НГО, строк дії договору – 7 років [9]. Порівняно з 2001 р. у 2014 р. розмір орендної плати збільшився у гривневому еквіваленті майже в дев'ять



разів і склав в середньому 663 грн. Домінування натуральної форми виплати орендної плати (сільськогосподарською продукцією), питома вага якої складає 55,7 %, обумовлено, на нашу думку, наявністю у потенційних орендодавців підсобних господарств. Але за останні роки спостерігається зменшення частки натуральної форми виплати орендної плати (у 2001 р. її частка становила 77,4 %) [8].

Розвиток орендних земельних відносини має дуже важливе значення для соціально-економічної сфери України. Це пояснюється насамперед визнанням в країні пріоритетного значення земель сільськогосподарського призначення серед інших категорій земель, наявності мораторію на відчуження земельних часток (паїв), а тому даний сектор економіки потребує особливої уваги. Окремі науковці зауважують, що для селян орендна плата за землю є додатковим, подекуди і основним, джерелом доходів, від якого в сучасних умовах відмовитись просто нереально. На нашу думку, такі судження є дещо перебільшеними. Так, орендна плати займає дуже незначну частку у структурі доходів сільського населення.

В Україні орендна плата є значно нижчою порівняно з розвиненими країнами. Ми вважаємо, що розмір орендної плати повинен зростати з підвищенням ефективності аграрного виробництва та зростанням економічного становища орендарів, оскільки головним критерієм земельної власності є дохід, який можна з неї отримати.

Підсумовуючи результати проведення земельної реформи та аналізу використання земель сільськогосподарського призначення можна відмітити позитивні зміни:

- 1) земля передана у власність селян і збережена за ними, а власник може вільно розпоряджатися нею на свій розсуд: створити власне господарство, передати в оренду й одержувати орендну плату, передати спадкоємцям;
- 2) земля належить селянам і збережена від привласнення групами підприємців;

3) існуюча в Україні фрагментація власності та землекористування не представляє на сьогодні великої загрози для ведення крупно товарного сільськогосподарського виробництва, оскільки 64,4 % розпайованих земель знаходяться в оренді;

4) простежується тенденція до зростання середньомісячної заробітної плати у сільському господарстві та розмірів орендної плати, але, нажаль, з одночасним знеціненням гривні;

5) у структурі договорів оренди за строком їх дії зростає питома вага довгострокової оренди, а короткострокова оренда терміном дії до трьох років практично зникла [8].

## 2 ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ

Основну сентенцію права природокористування в Україні утворює принцип, за яким кожен громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності Українського народу, відповідно до закону. Законодавчою основою цього права є норми Конституції України (ст. 13) та ЦК України (ч. 3 ст. 324) [10, 11]. Серед об'єктів природокористування окреме місце займає земля, що визначає самостійний вид природокористування - землекористування.

Інститут права землекористування є похідним від інституту права власності на землі в Україні. Звичайно, приватизація земель, поступове формування ринку землі та законодавче закріплення форм власності на земельні ділянки у нашій країні дещо зменшили сферу застосування права землекористування, але воно і досить залишається актуальним. Втілення землекористування виступає юридичною формою реалізації конкретних інтересів землекористувачів та власників земельних ділянок, а також деякою мірою інтересів держави як власника значної частини земель [12].

Із 1 січня 2013 року у державній власності перебувають: а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки: на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності, які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; які належать до земель оборони; б) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів; в) землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; г) усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, на яких розташовані будівлі, споруди, інші

об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади; які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій.

Розпорядження землями державної власності здійснюють: Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, місцеві державні адміністрації. Як суб'єкти публічного права вони здійснюють тільки розпорядження землями, що перебувають у державній власності. Правомочності володіння та користування землями здійснює суб'єкт, який має право землекористування [12].

В об'єктивному сенсі право землекористування розуміють як правовий інститут, що охоплює сукупність еколого-земельних правових норм, які регулюють суспільні відносини з приводу користування земельними ресурсами. Право землекористування в суб'єктивному сенсі є сукупністю правомочностей (володіння та користування) суб'єкта користування земельною ділянкою.

Право землекористування як один з важливих правових інститутів ґрунтується на фундаментальних положеннях, що знайшли своє закріплення в Конституції України, законах України "Про охорону навколишнього природного середовища" [13], "Про охорону земель" [14], Земельному Кодексі України (далі – ЗКУ) [15], тощо. Земельне законодавство базується на ряді принципів, особливої уваги серед яких заслуговує принцип забезпечення раціонального використання та охорони земель. Він об'єднує у собі дві основні складові: екологічну складову та економічну складову.

Екологічна складова полягає у головному значенні екологічної суті землі; екологізації технологій у сільському господарстві, промисловості, енергетиці та на транспорті. Екологічна складова виявляє свою значущість під час користування землями сільськогосподарського призначення, оскільки отримання максимального економічного ефекту буде неможливим, якщо ґрунти стануть непридатними до використання [12].

Економічна складова означає досягнення максимальної ефективності використання земельних ресурсів при існуючому рівні розвитку техніки та технології.

На даному історичному етапі головною концепцією землекористування має стати концепція сталого розвитку, що визнана на міжнародному рівні. Основна ідея її - прогрес людства має здійснюватися так, щоб задовольняти потреби нинішнього покоління і при цьому не ставити під загрозу задоволення потреб прийдешніх поколінь. Тобто додається соціальна складова [12].

Землекористування в Україні також базується на принципі використання земельних ділянок за основним цільовим призначенням. Згідно з положеннями Закону України "Про землеустрій" цільове призначення земельної ділянки - використання її за призначенням, визначеним на підставі документації із землеустрою у встановленому законодавством порядку [16]. Невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням законодавець визначає як невикористання земельної ділянки, крім реалізації науково обгрунтованих проектних рішень, або фактичне використання земельної ділянки, яке не відповідає її цільовому призначенню, встановленому при передачі земельної ділянки у власність чи наданні в користування, у тому числі в оренду, а також недодержання режиму використання земельної ділянки або її частини в разі встановлення обмежень (обтяжень) (ст. 1 Закону України "Про державний контроль за використанням та охороною земель" [17]. Невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням є підставою для примусового припинення прав на земельну ділянку, яке здійснюється в судовому порядку (ст. 143 ЗКУ) [15].

Загальновизнаних класифікацій правових титулів землекористування існує багато, але законодавчо закріплених три види: постійне, орендне та концесійне. Поряд із ними можна ще виокремити користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій); земельний сервітут - право власника або землекористувача земельної ділянки

на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками), законодавче регулювання яких передбачено у ЗКУ [15].

Відповідно до ст. 92 ЗКУ право постійного користування - це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває в державній або комунальній власності, без встановлення строку. Незважаючи на те, що це право на законодавчому рівні визначається терміном "користування", його зміст охоплює також правомочність володіння земельною ділянкою. Право постійного користування є речовим правом постійного, первинного, виключного характеру із обмеженим суб'єктно-об'єктним складом, оскільки об'єктом виступають лише земельні ділянки державної або комунальної власності, суб'єкт також визначений - підприємства, установи, організації, що належать до державної та комунальної власності, публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування", тощо [18].

Порядок надання в постійне користування земельних ділянок для здійснення господарської діяльності знайшов своє закріплення в ст. 123 ЗКУ. Відповідно до цієї статті надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування здійснюється Верховною Радою Автономної Республіки Крим, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування. .

Юридичне значення права постійного землекористування полягає в тому, що воно виключає можливість виникнення так званої "подвійної" власності держави або територіальних громад та їх підприємств, установ й організацій. Збереження інституту права постійного землекористування формує систему земельних відносин, у якій держава чи територіальні громади є власниками землі, а їх підприємства, установи й організації- постійними користувачами земельних ділянок [12].

## 2.1 Правове регулювання оренди землі

Право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності (ст. 93 ЗКУ) [15].

За юридичною природою договір оренди землі є різновидом договору майнового найму, а також консенсуальним (вважається укладеним з моменту досягнення сторонами згоди у належній формі), оплатним, двостороннім та строковим.

Об'єктами оренди є земельні ділянки, що перебувають у власності громадян, юридичних осіб, комунальній або державній власності (ст. 3 Закону України "Про оренду землі") [19].

Відповідно до ст. 4 Закону України "Про оренду землі" орендодавцями земельних ділянок є громадяни та юридичні особи, у власності яких перебувають земельні ділянки, або уповноважені ними особи.

Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у спільній власності територіальних громад, є районні, обласні ради та Верховна Рада Автономної Республіки Крим у межах повноважень, визначених законом. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування. Орендарями ж земельних ділянок є юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою. Право оренди земельної ділянки виникає з моменту державної реєстрації цих прав (ст. 125 ЗКУ) [15].

До істотних умов договору оренди землі чинне законодавство відносить: 1) об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки); 2) строк дії договору оренди (короткострокова оренда - не більше 5

років, довгострокова оренда - не більше 50 років); 3) орендну плату із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату; 4) умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду; 5) умови збереження стану об'єкта оренди; 6) умови і строки передачі земельної ділянки орендарю; 7) умови повернення земельної ділянки орендодавцеві; 8) існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки; 9) визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини; 10) відповідальність сторін; 11) умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.

Відсутність у договорі оренди землі однієї з істотних умов, передбачених ст. 15 Закону України "Про оренду землі", а також інші порушення вимог цього Закону є підставою для відмови в державній реєстрації договору оренди, а також для визнання договору недійсним відповідно до закону [19]. Порядок передачі земельних ділянок в оренду врегульовано ст. 124 ЗКУ [15].

Відповідно до ст. 1 Закону України "Про концесії" концесія - це надання з метою задоволення громадських потреб уповноваженим органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування на підставі концесійного договору на платній та строковій основі юридичній або фізичній особі (суб'єкту підприємницької діяльності) права на створення (будівництво) та (або) управління (експлуатацію) об'єкта концесії (строкове платне володіння), за умови взяття суб'єктом підприємницької діяльності (концесіонером) на себе зобов'язань по створенню (будівництву) та (або) управлінню (експлуатації) об'єктом концесії, майнової відповідальності та можливого підприємницького ризику [20].

Для здійснення концесійної діяльності концесіонеру надаються в оренду земельні ділянки у порядку, встановленому ЗКУ (ст. 94) [15]. Види господарської діяльності, для яких можуть надаватися земельні ділянки у концесію, визначаються законом.

Концесійне землекористування характеризується рядом ознак.



По-перше, суб'єктом концесійного землекористування виступає: а) концесіонер - суб'єкт підприємницької діяльності, який відповідно до Закону України "Про концесії" на підставі договору отримав концесію. На стороні концесіонера можуть виступати декілька осіб; б) концесіодавець - орган виконавчої влади або відповідний орган місцевого самоврядування, уповноважений відповідно Кабінетом Міністрів України чи органами місцевого самоврядування на укладення концесійного договору.

По-друге, об'єктом концесійного договору може бути земельна ділянка лише державної чи комунальної форми власності. По-третє, концесійна діяльність, у тому числі з використанням земельних ділянок, здійснюється з метою забезпечення суспільних потреб [20].

Перелік прав та обов'язків землекористувачів знайшов своє відображення в статтях 95,96 ЗКУ [15].

## 2.2 Правове регулювання охорони земель

Правове регулювання у сфері охорони земель здійснюється відповідно до Конституції України, ЗКУ, законів України "Про охорону землі", "Про державний контроль за використанням та охороною земель" та інших нормативно-правових актів.

Взагалі термін "охорона" в тлумачному словнику визначається як "оберігати від небезпеки кого -, що-небудь, забезпечувати від загрози нападу, замаху; забезпечувати, гарантувати недоторканність кого, чого-небудь; оберігати від руйнування, знищення, завдання шкоди" [21].

У ЗКУ питанню охорони земель присвячений окремий розділ, що розкриває поняття, завдання та порядок охорони земель. Так, відповідно до ст. 162 ЗКУ "охорона земель - це система правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського

призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення" [15]. Аналогічне визначення (з незначними редакційними відмінностями) міститься у ст. 1 Закону України "Про охорону земель" [14]. Аналіз дефініції "охорона земель" дає підстави стверджувати, що зазначена норма не містить детальної регламентації охорони всіх категорій земель. Як зазначає М. О. Фролов, це тлумачення зорієнтоване перш за все на охорону земель сільськогосподарського призначення, а правові засади охорони інших категорій (несільськогосподарських земель) визначає досить побіжно й поверхово [21].

При цьому слід мати на увазі, що різна роль землі в окремих галузях народного господарства обумовлює особливості їх правового режиму а він, у свою чергу, обумовлює специфіку охорони цих земель чи їх використання. Окрім того, потрібно враховувати, що використання земель для різних цілей, по-перше, зумовлює вплив на них різних факторів, а по-друге, є причиною пред'явлення до них певних вимог. Як наслідок, із наведеного випливає, що ЗКУ у питанні охорони земель окремих категорій обмежується загальними положеннями [21].

У Постанові Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року за № 7 "Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ" зазначено, що всі землі України перебувають під особливою охороною держави [22]. У цьому контексті постає питання саме про особливість охорони, у чому вона полягає. Термін "особлива" означає таке, що чимось вирізняється з-поміж інших, не така, як інші, не схожа на інші; незвичайна, виняткова. Тобто така охорона повинна характеризуватися більшою, ніж звичайно, мірою свого вияву. Наведене у Постанові словосполучення "особлива охорона держави" полягає в забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів, збереженні й відтворенні

родючості ґрунтів, захисті їх від псування і забруднення, реалізації громадянами, юридичними особами та державою їхніх прав власності та землекористування відповідно до закону. Вважаємо, що зазначене визначення розкриває зміст "охорони держави", а поняття "особливої охорони держави" потребує подальшого розроблення та закріплення на законодавчому рівні [21].

Окрім того, законодавством створено вичерпний перелік земель, що віднесені до особливо цінних (ст. 150 ЗКУ) [15]. А саме: а) у складі земель сільськогосподарського призначення: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття; б) торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини; в) землі, надані в постійне користування НВАО "Масандра" та підприємствам, що входять до його складу; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів; г) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення. Погодження матеріалів вилучення (викупу) земельних ділянок особливо цінних земель, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, провадиться Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласної, Київської і Севастопольської міських рад [15].

Зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається лише для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, а також у разі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів

суспільної необхідності, віднесення земель, зазначених у пп. "а" і "б" ч. 1 ст. 150 ЗКУ, до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення [15]. Погодження матеріалів місця розташування об'єкта, що передбачається розмістити на земельній ділянці особливо цінних земель державної чи комунальної власності із зміною її цільового призначення, здійснюється за погодженням з Верховною Радою України в порядку, визначеному ст. 151 ЗКУ [15].

Зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, що перебувають у державній чи комунальній власності, здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України. Порядок погодження питань, пов'язаних з викупом земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності урегульовано ст. 151 ЗКУ [15].

Зміст охорони земель розтлумачується ст. 164 ЗКУ, і включає:

- а) обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;
- б) захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;
- в) захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;
- г) збереження природних водно-болотних угідь;
- д) попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі і антропогенних ландшафтів;
- є) консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь [15].

Важливими заходами охорони земель є стандартизація та нормування. Стандартизація і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості

ґрунтів здійснюється з метою забезпечення екологічної і санітарно-гігієнічної безпеки громадян шляхом прийняття відповідних нормативів і стандартів, які визначають вимоги щодо якості земель, допустимого антропогенного навантаження на ґрунти та окремі території, допустимого сільськогосподарського освоєння земель тощо. У галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються такі нормативи: а) оптимального співвідношення земельних угідь; б) якісного стану ґрунтів; в) гранично допустимого забруднення ґрунтів; г) показники деградації земель та ґрунтів. Порядок розробки, введення в дію екологічних стандартів, технічних регламентів здійснюється відповідно до вимог Закону України "Про стандартизацію" [23]. Метою стандартизації в Україні є, серед іншого, збереження навколишнього природного середовища і економія всіх видів ресурсів.

Завданнями охорони земель є забезпечення збереження та відтворення земельних ресурсів, екологічної цінності природних і набутих якостей земель. Земля - це невідтворювальний об'єкт природи. Тому мова йде про її якісні характеристики, які можуть поліпшуватися чи погіршуватися. Екологічна ж цінність якостей земель важливу роль відіграє щодо земель природоохоронного, рекреаційного та іншого призначення.

Якісними показниками характеризуються ґрунти - природно-історичне органо-мінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства завдяки найціннішій своїй властивості - родючості [14].

Під охороною ґрунтів слід розуміти систему правових, організаційних, технологічних та інших заходів, спрямованих на збереження і відтворення родючості та цілісності ґрунтів, їх захист від деградації, ведення сільськогосподарського виробництва з дотриманням ґрунтозахисних технологій та забезпеченням екологічної безпеки довкілля [14]. Власники земельних ділянок та землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу центрального

органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі. Якщо ж діяльність пов'язана з порушенням поверхневого шару ґрунту, власники земельних ділянок та землекористувачі повинні здійснювати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий (рекультивация), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей.

Рекультивация порушених земель - це комплекс організаційних, технічних і біотехнологічних заходів, спрямованих на відновлення ґрунтового покриву, поліпшення стану та продуктивності порушених земель [15]. Для рекультивации порушених земель, відновлення деградованих земельних угідь використовується ґрунт, знятий при проведенні гірничодобувних, геологорозвідувальних, будівельних та інших робіт, шляхом його нанесення на малопродуктивні ділянки або на ділянки без ґрунтового покриву.

Від рекультивации потрібно відрізнити меліорацію земель - комплекс гідротехнічних, культуртехнічних, хімічних, агротехнічних, агролісотехнічних та інших меліоративних заходів, що здійснюються з метою регулювання водного, теплового, повітряного і поживного режиму ґрунтів, збереження та підвищення їх родючості та формування екологічно збалансованої раціональної структури угідь (ст. 1 Закону України "Про меліорацію земель") [24]. Отже, меліорація спрямована на поліпшення якісного показника земель, а рекультивация передбачає спочатку наявність факту порушення земель, а вже потім їх відновлення.

Зміст поняття "охорона земель" включає як саму охорону земель, так і охорону прав на земельні ділянки. Коли охороняється якісний стан земної поверхні, це означає, що земля охороняється всебічно: і як елемент навколишньої природи, і як загальна умова життя людей, і як засіб виробництва, і як об'єкт власності й користування. Охорона прав користувачів землею полягає в охороні прав і законних інтересів зазначених суб'єктів права й відповідальності за порушення покладених на них обов'язків. Порушені ж права

користувачів землею підлягають відновленню в порядку, що передбачений законом [21].

У сфері охорони земель застосовуються різні види юридичної відповідальності, кожному з яких притаманні індивідуальні риси, але які також є складовими юридичної відповідальності. Взагалі, найважливішим елементом правового забезпечення раціонального використання та охорони земель є застосування правових засобів впливу, спрямованих на усунення порушень земельного законодавства і припинення їх появи у майбутньому, відновлення порушеного права та притягнення винних у вчиненні земельних правопорушень до юридичної відповідальності, яка здійснюється у межах правовідносин між суб'єктом, що порушив приписи земельно-правової норми, з одного боку, і державою в особі її органів - з другого [21].

Взагалі, підставою для притягнення до юридичної відповідальності та застосування заходів впливу є вчинення земельного правопорушення. Правопорушення - це суспільно небезпечне або шкідливе діяння (дія або бездіяльність), яке порушує норму права. Його характерною особливістю є протиправність дії або бездіяльності суб'єкта суспільних відносин.

Серед об'єктів земельних правопорушень можна виділити: 1) суспільні земельні відносини (є загальним об'єктом земельних правопорушень); 2) права та законні інтереси власників земель, землекористувачів, у тому числі орендарів та інтереси Українського народу; 3) суспільні відносини у сфері використання та охорони земель; 4) земельний правопорядок.

Об'єктивна сторона земельного правопорушення - це зовнішній вияв протиправного діяння у вигляді дії чи бездіяльності, що характеризується наявністю причинного зв'язку між відповідним діянням та певними наслідками. Суб'єктами земельних правопорушень можуть бути фізичні особи (громадяни України, іноземні громадяни або особи без громадянства) та юридичні особи, незалежно від форми власності чи підпорядкованості. Обов'язковою ознакою суб'єкта земельного правопорушення є його деліктоздатність - можливість особи відповідати за свої дії [21].

Обов'язковою умовою суб'єктивної сторони земельного правопорушення є наявність вини особи. Тобто наявність ставлення суб'єкта до протиправного діяння, що ним скоєно, та його негативних наслідків. Вина може проявлятися у формі прямого наміру (наприклад, засмічення земельної ділянки чи самовільне її захоплення) й у формі недбалості (нераціональне використання земель) [21].

Отже, земельне правопорушення - це суспільно шкідлива дія чи бездіяльність, що суперечить нормам земельного права, за вчинення якої винна, деліктоздатна особа несе юридичну відповідальність.

Перелік правопорушень земельного законодавства передбачено ст. 211 ЗКУ [15]. Стаття визначає такі види порушень земельного законодавства: а) укладення угод з порушенням земельного законодавства; б) самовільне зайняття земельних ділянок; в) псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами; г) розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель; ґ) невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням; д) порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням; е) знищення межових знаків; є) приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок; ж) непроведення рекультивації порушених земель; з) знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень; и) невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту; і) відхилення від затверджених в установленому порядку проектів землеустрою; використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва без затверджених у випадках, визначених законом, проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь; ї) ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них; й)



порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок; к) порушення строку видачі державного акта на право власності на земельну ділянку [15].

Зазначений перелік видів порушення земельного законодавства не є вичерпним. ЗКУ має бланкетний характер і для застосування заходів впливу на осіб, що вчинили земельне правопорушення, відсилає до кримінального, адміністративного чи цивільного законодавства.

Одним із найпоширеніших правопорушень земельного законодавства є самовільне зайняття земельної ділянки. Відповідно до Закону України "Про державний контроль за використанням та охороною земель" самовільне зайняття земельної ділянки - будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними [17].

Згідно зі ст. 212 ЗКУ самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок провадиться за рішенням суду. Приведення земельних ділянок у придатний для використання стан, включаючи знесення будинків, будівель і споруд, здійснюється за рахунок громадян або юридичних осіб, які самовільно зайняли земельні ділянки. Такий стан придатності визначається цільовим призначенням ділянки, її відповідністю проектам землеустрою та станом ділянки до самовільного зайняття [11, 21].

Подібний вид порушення земельного законодавства передбачає настання адміністративної відповідальності за ст. 53-1 Кодексу України про адміністративні правопорушення (далі – КУпАП), яке тягне за собою накладення штрафу на громадян від десяти до п'ятдесяти неоподатковуваних

мінімумів доходів громадян і на посадових осіб - від двадцяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян [25].

Слід зауважити, що з огляду на чисельність та суспільну небезпеку самовільного захоплення земель на початку 2000-х років таке діяння було криміналізовано шляхом доповнення Кримінального кодексу України (далі – ККУ) ст. 197-1: "Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво", відповідно до якої самовільне зайняття земельної ділянки, яким завдано значної шкоди її законному володільцю або власнику, карається штрафом від двохсот до трьохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або арештом на строк до шести місяців [26]. Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці, зазначеній у ч. 2 цієї статті, або вчинене особою, раніше судимою за такий саме злочин, карається позбавленням волі на строк від одного до трьох років [26].

Ще одним видом правопорушення земельного законодавства, яке слід дослідити, є "псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами". Де під псуванням земель розуміється: 1) порушення природного стану земель, яке здійснюється без обґрунтованих проектних рішень, погоджених та затверджених в установленому законодавством порядку; 2) забруднення їх хімічними, біологічними та радіоактивними речовинами, в тому числі тими, що викидаються в атмосферне повітря; 3) засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами, неочищеними стічними водами; 4) порушення родючого шару ґрунту; 5) невиконання вимог встановленого режиму використання земель; 6) використання земель у спосіб, що погіршує їх природну родючість [17].

За подібне земельне правопорушення, окрім можливості застосування цивільної відповідальності, до винних осіб також може бути застосована адміністративна чи кримінальна відповідальність [21].

### 2.3 Правове регулювання державної реєстрації прав на земельні ділянки

В Україні з 1 січня 2013 року почав діяти Закон «Про Державний земельний кадастр», яким запроваджено принципово нову систему державної реєстрації прав землевласників [27]. Згідно із положеннями цього закону Державний земельний кадастр - єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Державна реєстрація земельних ділянок відбувається шляхом внесення до Державного земельного кадастру передбачених Законом відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера [27]. Об'єктами Державного земельного кадастру є: землі в межах державного кордону України; землі в межах території адміністративно-територіальних одиниць; обмеження у використанні земель; земельна ділянка.

Земельній ділянці, відомості про яку внесені до Державного земельного кадастру, присвоюється кадастровий номер, який є її ідентифікатором у кадастрі [27]. Система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною на всій території України.

Законодавець метою ведення Державного земельного кадастру визначає - інформаційне забезпечення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, фізичних та юридичних осіб. Таке інформаційне забезпечення є необхідним при регулюванні земельних відносин; управлінні земельними ресурсами; організації раціонального використання та охорони земель; здійсненні землеустрою; проведенні оцінки землі; формуванні та веденні містобудівного кадастру, кадастрів інших природних ресурсів; справлянні плати за землю [27].

Відповідно до ст. 125 ЗКУ право власності, зокрема, на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права [15].

Насамперед зазначаємо, що державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя. Для проведення державної реєстрації прав необхідно звернутись з відповідною заявою до суб'єктів державної реєстрації прав. Суб'єктами державної реєстрації прав є виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації; акредитовані суб'єкти; державні реєстратори прав на нерухоме майно, які визначені Законом України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [28].

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі. Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови встановлення факту переходу прав від особи, відомості про яку містяться в Державному земельному кадастрі, до особи, що заявляє свої права.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, якщо такі права набуті згідно з рішенням органу влади чи органу місцевого самоврядування, проводиться за умови встановлення факту відсутності відомостей про речові права інших осіб на таку земельну ділянку в Державному земельному кадастрі. Для державної реєстрації права власності та права постійного користування на земельну ділянку, права на яку набуваються шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у постійне користування із земель державної або комунальної власності, подається

рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність чи надання у постійне користування або про затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та передачу її у власність чи надання у постійне користування.

Державна реєстрація зміни строку права оренди земельної ділянки, реєстрацію якого проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі. Державна реєстрація права оренди земельної ділянки, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови відсутності відомостей про зареєстровані інші речові права в Державному земельному кадастрі чи Державному реєстрі прав. При цьому строк права оренди обчислюється з урахуванням строку дії договору оренди, який починається з моменту його укладення. Державна реєстрація сервітуту на частину земельної ділянки проводиться виключно за наявності відомостей про межі такого сервітуту в Державному земельному кадастрі [28].

Крім цього, державному реєстратору також необхідно подати документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію, або документ, що звільняє від його сплати. За результатами розгляду заяви державним реєстратором самостійно приймається відповідне рішення щодо державної реєстрації прав або відмови. Рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав з Державного реєстру прав надаються в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі. Причому обидві форми мають однакову юридичну силу. Державна реєстрація права власності на землю проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів. Однак можливий і більш короткий термін реєстрації, зокрема у строк, що не перевищує 24 годин, крім вихідних та святкових днів, з моменту прийняття заяви. Така послуга буде коштувати дорожче [28].

Також заявитель відповідно до ст. 37 Закону рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів протягом 60 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю [28]. Скарга має бути подана особою, яка вважає, що її права порушено, у письмовій формі, з обов'язковим дотриманням вимог закону. Крім цього, рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до суду [28].

Підстави припинення права користування земельною ділянкою передбачені в ст. 141 ЗКУ. Так, за бажанням землекористувача його право на використання земельної ділянки припиняється в результаті добровільної відмови від цього права та припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ та організацій. У всіх інших випадках право землекористування припиняється у примусовому порядку за наявності таких підстав: вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених ЗКУ; використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку [15].

Більшість підстав, є безумовними, тому що за наявності їх право землекористування підлягає обов'язковому припиненню. Разом з тим, деякі з них утворюють лише саму можливість припинення права землекористування, тобто є умовними. Наприклад, використання земельних ділянок з порушенням земельного законодавства ще не тягне за собою безумовного припинення земельних прав. Стаття 144 ЗКУ встановлює особливий порядок усунення зазначених порушень. І лише при неусуненні порушень земельного законодавства у кожному окремому випадку право постійного користування земельною ділянкою може бути припинено за рішенням компетентного органу [15].

Добровільна відмова від права постійного користування земельною ділянкою - це результат самостійного волевиявлення землекористувача, пов'язаного з відпаданням потреби в земельній ділянці. Припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ та організацій - самостійна підстава припинення права постійного землекористування.

Специфічною підставою припинення права користування земельною ділянкою є вилучення її у випадках, передбачених ЗКУ. Таке вилучення здійснюється для суспільних та інших потреб за рішенням органів державної влади та органів місцевого самоврядування у порядку, встановленому ст. 149 ЗКУ. Названа норма визначає систему органів, уповноважених вилучати земельні ділянки для зазначених цілей та підкреслює, що вилучення земельних ділянок проводиться за згодою землекористувачів. У разі незгоди землекористувача з вилученням земельної ділянки питання вирішується в судовому порядку. Вилучення земель має проводитися з додержанням встановлених законом вимог, у тому числі з відшкодуванням збитків відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою КМУ від 19 квітня 1993 р. № 284 [29].

## 2.4 Право орендного та концесійного землекористування

Прийняття Закону України “Про оренду землі” та включення до ЗКУ статей про приватну власність і оренду землі стало одним із важелів приведення виробничих відносин на селі у відповідність із рівнем розвитку виробничих сил та виробничих відносин, у тому числі у сфері землеволодіння та землекористування. Нині у нашій державі склалися сприятливі умови для розвитку орендних земельних відносин: визначилися земельні власники, розширюються можливості для організації різних форм господарювання, набувають розвитку ринкові відносини. Закон України “Про оренду землі”

сприяє цьому, він забезпечує не лише правові відносини між власником землі та орендарем, а й формує певні умови функціонування ринку землі [19].

Договір оренди землі відповідно до вимог закону – це угода сторін про взаємні зобов'язання, відповідно до яких орендодавець за плату передає орендареві у володіння і користування земельну ділянку для господарського використання на обумовлений договором строк. Договір оренди земельної ділянки укладається у письмовій формі. Невід'ємною частиною договору оренди є план (схема) земельної ділянки. Договір оренди земельної ділянки посвідчується нотаріально. Істотними умовами договору оренди земельної ділянки є:

- а) об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки);
- б) термін договору оренди;
- в) орендна плата (розмір, індексація, форми платежу, терміни та порядок внесення і перегляду);
- г) цільове призначення, умови використання і збереження якості землі;
- д) умови повернення земельної ділянки орендодавцеві;
- є) існуючі обмеження і обтяження щодо використання земельної ділянки;
- ж) сторона (орендодавець чи орендар), яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини;
- з) відповідальність сторін [19].

Концесія як форма підприємницької діяльності була відома дореволюційному законодавству і здійснювалась на практиці, у тому числі на території сучасної України, зокрема під час освоєння природних багатств у добувній промисловості, при розробці лісових ресурсів, використанні земельних площ для дорожнього будівництва тощо. Концесійна форма використання природних ресурсів іноземними суб'єктами права існувала й у радянський період до другої половини 30-х років минулого сторіччя. Проте зі зміцненням позицій права виключної державної власності на землю та інші природні ресурси вона була заборонена.



Нині концесійна діяльність регулюється Законами України від 16 липня 1999 р. "Про концесії" та від 14 грудня 1999 р. "Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг"[20, 30]. Певною мірою до концесійного законодавства можна віднести і Закон України від 14 вересня 1999 р. "Про угоди про розподіл продукції", який передбачає залучення інвестицій для видобутку корисних копалин та розподілу продукції гірничодобувної промисловості [31]. Безперечно, для зазначених видів концесійної діяльності необхідні земельні ділянки. Тому чинний ЗКУ передбачає можливість концесійного використання земельних ресурсів.

Відповідно до ст. 94 ЗКУ для здійснення концесійної діяльності концесіонеру надаються в оренду земельні ділянки у порядку, встановленому законом. Проте концесійне використання земельних ресурсів відрізняється від орендного землекористування [15].

Концесія визначається як 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 [20]. У цьому законодавчому визначенні концесії є деякі правові складові оренди. Однак не усі вони збігаються з аналогічними ознаками оренди землі. Такі складові концесії, як договірні засади її виникнення, платне і строкове володіння і користування об'єктом концесії, зближують її з орендними відносинами. Проте навіть у них можна знайти ознаки, що відмежовують концесію від оренди.

У наведеному визначенні зафіксовано кілька важливих особливостей концесійного використання земельних ресурсів. Це насамперед те, що концесієдавцем виступає уповноважений орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, а, отже, земельна ділянка є об'єктом права

державної або комунальної власності. По-друге, концесіонером може бути лише вітчизняний або іноземний суб'єкт підприємницької діяльності. Тому земельна ділянка надається лише для здійснення останньої. По-третє, на відміну від інших видів підприємницької діяльності, які здійснюються з метою одержання прибутку, метою концесійної діяльності є задоволення суспільних потреб [20]. Концесійний договір укладається на визначений у ньому строк але не менше 10 та не більше 50 років. Таким чином, термін короткострокового концесійного використання земельних ділянок у два рази перевищує термін короткострокової оренди землі.

Крім того, передача об'єкта у концесію не спричиняє перехід права власності на нього до концесіонера. Майно, створене на виконання умов концесійного договору, є об'єктом права державної чи комунальної власності. Водночас законом закріплено положення про те, що придбане концесіонером на виконання умов договору майно належить йому на праві власності та може переходити у власність держави або територіальної громади після закінчення строку дії договору [20].

Концесіонеру належить право власності на прибуток, одержаний від управління об'єктами концесії, а також на вироблену продукцію. Завдяки цьому він покриває витрати та задовольняє свої підприємницькі інтереси. Концесіонер також має право за рахунок власних коштів здійснювати реконструкцію, технічне переоснащення та поліпшення майна, одержаного в концесію. Проте право власності на таке майно залишається за державою або територіальною громадою. Концесіонер же має право на адекватне відшкодування витрат за рахунок прибутку, якщо інше не передбачено договором.

Викладене дозволяє зробити висновок, що концесійне землекористування є самостійним видом строкового та платного володіння і користування земельною ділянкою державної або комунальної власності на підставі договору концесії [20]

ЗКУ встановлює види господарської діяльності, для яких можуть надаватися земельні ділянки у концесію. Проте треба звернути увагу, що у

законі йдеться про види не концесійної, а господарської діяльності, що є значно ширшою. Передбачені особливі вимоги до договірних відносин, пов'язаних з використанням землі на підставі концесії. Так, згідно зі ст. 10 Закону України "Про концесії", якщо для здійснення концесійної діяльності необхідна земельна ділянка, договір оренди останньої або акт про надання її у користування додаються до концесійного договору [20, 30]. При цьому мається на увазі не державний акт на постійне користування земельною ділянкою, а акт про її надання для використання на підставі концесії. У концесійних законах йдеться про окремі види господарської діяльності, для здійснення яких земельні ділянки можуть надаватися у концесію. Так, відповідно до Закону України "Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг" об'єктом концесії можуть бути не тільки позаміські автомобільні дороги загального користування, а й розташовані на землях дорожнього господарства допоміжні споруди, зазначені у концесійному договорі [30].

Отже, закріплення в ЗКУ інституту концесійного землекористування стимулюватиме в подальшому розширення видів підприємницької діяльності, здійснюваних з використанням земельних ресурсів на основі концесії.

### 3 ПРОБЛЕМИ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ В УКРАЇНІ

#### 3.1 Мораторій на продаж сільськогосподарської землі – «за» чи «проти»?

Головною, на наш погляд, проблемою земельних ресурсів України на сьогодні, є питання мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення і формування ринку землі. Кожного року ВРУ подовжує строк дії зазначеного мораторію ще на рік, ось і сьогодні термін дії мораторію – до 01.01.2019 року. Це дійсно наболіле питання, яке крім політиків, турбує майже 7 мільйонів українців – власників земельних паїв. Думки з приводу того, «дозволяти, чи не дозволяти» бути Ринку землі й, відповідно, відмінити чи не відмінити мораторій – розділили суспільство майже навпіл. Це питання активно використовують у своїх передвиборчих програмах та гаслах політики. Особливо зараз, наприкінці 2018 року, оскільки через 3 місяці Україна має обпрати нового Президента. Ми спробували зясувати які ж саме думки існують з цього приводу і є які аргументи у сторонників та супротивників Ринку землі.

Деякі експерти та фахівці вважають, що в Україні немає розвитку нормальних землевідносин через існуючий мораторій. Затягування цього процесу призводить до того, що:

по-перше – помирають власники паїв, які протягом багатьох років не реалізували власне право;

по-друге – ми втрачаємо час, а час – це гроші;

по-третє – затягування відкриття ринку землі може призвести до того, що інвестиційна привабливість будь-якої землі може бути вже не такою цікавою, як зараз. Про це під час дискусійного клубу, організованого виданням «Ділова Столиця», повідомив інвестиційний банкір, спеціаліст відділу продажів боргових цінних паперів Сергій Фурса [32].

Експерти вважають, що аби уникнути різних корупційних земельних схем на ринку, уряду потрібно до кінця цього року затвердити законопроект про обіг

сільськогосподарських земель і подати його на розгляд парламенту (до продовження мораторію на 2019 рік). Також спеціалісти й прихильники скасування земельного мораторію говорять про те, що всі знають назви країн, в яких також немає ринку землі: Північна Корея, Венесуела, загалом 5 країн. І тому це ганьба. І тому мова йде про обмеження прав людей, якщо ринок нерухомості запустили, а землю людина не може продати. Позиція багатьох експертів полягає у тому, що ринок потрібно було відкрити ще «вчора» [33].

Натомість з останніх повідомлень у всесвітній мережі стає зрозуміло, що запускати ринок сільськогосподарських земель перед виборами влада не ризикне. Незважаючи на те, що за оцінками спеціалістів скасування мораторію на продаж землі сприятиме щорічному зростанню ВВП України на 1-1,5% [33].

На цей час головною підставою для скасування мораторію експерти називають порушення конституційних прав 7 млн українців. Рішення Європейського Суду з прав людини (далі - ЄСПЛ) лише підсилює дану позицію. Проте, навіть тут знайшлися відмінності, адже частина трактує дане рішення як обов'язкове до застосування українськими судами, інші експерти наголошують, що воно лише містить рекомендаційний характер. Суттєва відмінність, але судова практика скоро сама надасть відповідь, наразі - питання риторичне.

Більш детально пояснемо суть рішення ЄСПЛ який у справі «Зеленчук і Цицюра проти України» ухвалив рішення, що абсолютна заборона в Україні на купівлю та продаж земель сільськогосподарського призначення порушує Європейську конвенцію з прав людини. Це рішення чинне з 22 серпня 2018 р [34].

Справа стосувалася скарги двох громадян України щодо державної заборони на продаж сільськогосподарських угідь, що, як вони заявили, порушує їхні права як власників таких ділянок. Суд зауважив, що після падіння Радянського Союзу Україна переважно віддавала сільськогосподарські угіддя людям, які раніше працювали в колгоспах, але ввела, нібито тимчасово, заборону на продаж такої землі. Уряд стверджував, що цей крок перешкодить

концентрації землі в декількох руках, зупинить збіднення людей у сільській місцевості та забезпечить, щоб земля і надалі оброблялася. Однак суд встановив, що держава не забезпечила справедливого балансу між загальними інтересами громади та майновими правами заявників [33]. Також суд зазначив, що жодна інша країна, яка входить до Ради Європи, на мала такої заборони, і наголосив на невідповідності підходу України щодо припинення мораторію. Також незрозуміло, чому не такі жорсткі обмежувальні заходи були б менш ефективними для досягнення тих самих цілей, – зазначається в рішенні ЄСПЛ. Суд постановив, що український уряд повинен вжити законодавчих заходів для забезпечення необхідної справедливості балансу для власників сільськогосподарських земель, хоч це не означає, що Україна повинна негайно запровадити необмежений ринок сільськогосподарських угідь. Жодної грошової компенсації заявникам не було присуджено. Однак якщо держава проявить необґрунтовану затримку у прийнятті необхідних заходів, грошові виплати можуть стати гарантованими [34].

Рішення Європейського суду з прав людини є обов'язковими для виконання державами-членами Ради Європи; це стосується також положень, які містять вимогу про зміну національного законодавства. Водночас ЄСПЛ не має юридичних інструментів для самостійної зміни законодавства. Остаточне рішення має ухвалювати національна влада. Якщо в Україні не відмінять мораторій на продаж землі, то ЄСПЛ може перейти до призначення грошової компенсації — від €2 до €75 тис. для одного позивача – в залежності від оцінки кожного конкретного позову [34].

Експерти зазначають, що позиція ЄСПЛ збігається з позицією багатьох українських юристів, які вважають, що таке обмеження порушує ст. 41 Конституції України, оскільки пайовики не можуть розпоряджатися своєю власністю [10, 34]. Але Конституційний суд України, відмовився аналізувати, чи порушує "тимчасовий" мораторій право на власність.

Аргументом «за» є також вік пайовиків. В Україні середній вік власників паїв - більше 55 років. З них 65% або майже 4,5 млн - пенсіонери. Приблизно

чверть власників паїв у віці 70 і більше років. Для них можливість продати пай - чи не останнє джерело значної суми, яку можна мати під рукою на лікування, ремонт будинку або придбання побутової техніки, щоб зробити життя комфортнішим [34].

З іншого боку противники продажу землі заявляють, що ринок і так існує й почувається непогано. Так лише емпітевзису за експертними оцінками було укладено на більш ніж \$300 млн. Цікава також думка стосовно довгострокової оренди: наскільки критична відмінність між продажем та орендою на 50 років?

Крім того, вважається що ризиковано проводити експерименти в часи економічного спаду країни. Є висока ймовірність, що частину земель буде скуплено набагато дешевше від «справжньої» ринкової вартості. Дуже важливо також провести якісну інвентаризацію таких земель, адже понад 2 млн. помилок на сьогодні містить Національна кадастрова система. Запуск ринку будь-якою ціною не вартий потенційних ризиків. Земля не любить поспіху, а пайовики (люди переважно похилого віку) іноді зовсім не розбираються у ринковій вартості землі.

Противники мораторію вважають за необхідне докласти максимальних зусиль для того, щоб власники с/г земель були ефективно поінформованими та залишилися зі своїми активами, які приносять їм пасивний прибуток. Також варто обговорювати проект закону «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» усією країною, щоби уникнути помилок.

### 3.2 Екологічні проблеми землекористування в Україні

Схожим на світові тенденції, а можливо й набагато гіршим, є стан використання земельних ресурсів в Україні. Вона особливо гостро відчуває негативні наслідки екологічно необґрунтованого та нераціонального, екстенсивного і неефективного економічного розвитку в попередні десятиліття, коли у перехідному періоді від державної до ринкової економіки землі

використовувалися як єдиний засіб існування в умовах виживання за рахунок природної родючості ґрунтів, без компенсації її витрат. Більшість галузей промисловості ґрунтується на відсталій, природоруйнівній техніко-технологічній базі, що відзначається великою землемісткістю.

Україна має один із найвищих у світі рівнів сільськогосподарської освоєності та розораності території. У власності та користуванні аграрних підприємств і господарств перебуває сьогодні 78% загальної території держави. Із цієї площі на сільськогосподарські угіддя припадає майже 42 тис. га, або приблизно 70% території, а на рілля - 32,5 млн. га (53,8%). Землемісткість більшості галузей національної економіки, включаючи і аграрний сектор, у 2-4 рази вища, ніж у розвинутих країнах (у США розораність становить 19%, в Італії - 31%, у Франції та Німеччині - 33%). При цьому, навіть обробляючи величезні площі земельних угідь, ми одержуємо невисокі врожаї [35].

При такому високому відсотку ріллі, землі під промисловою забудовою складають 0,4% території держави, а землі природного, оздоровчого, рекреаційного та культурного призначення - 4,3%. Вочевидь, екологічно допустиме співвідношення між площами ріллі, природних угідь, лісових і водних ресурсів змінено. Це негативно вплинуло на стійкість агроландшафту. Фактична частка ріллі в Україні перевищує екологічну норму на 40%.

При цьому невиправдано розпоршуються дефіцитні матеріально-технічні, особливо енергетичні ресурси, а природі та суспільству завдається невиправна шкода. В Україні, площа якої в загальній світовій земельній території займає менше 0,5%, видобувається, переробляється і залучається до виробництва приблизно 5% світового обсягу мінерально-сировинних ресурсів, що перебувають у господарському обігу.

Для потреб населення та народного господарства використовується майже дві третини поверхневого стоку, що формується на території нашої держави, а також третина запасів підземних вод. За рівнем регулювання річного стоку і залучення до виробництва водних ресурсів Україна також посідає перші місця серед європейських країн. Регулювання поверхневого стоку призвело не



тільки до втрати великих площ родючих заплавних земель, а й до появи багатьох негативних екологічних наслідків [35].

Погіршує стан земельних угідь і недосконалий рівень ґрунтообробних технологій: підвищений у 2-3 рази середній тиск сільськогосподарських машин і знарядь на ґрунти, велика кількість механічних операцій, розтягування строків проведення оранки, сівби, міжрядних обробітків у часі та проведення їх за межами інтервалу оптимальної вологості ґрунту тощо. Внаслідок внесення невеликих доз гною і мінеральних добрив створюють дефіцитний баланс біофільних елементів (особливо С, Са, Р, К та ін.). Урожаї зменшує також високий рівень забур'яненості [35].

У гостру екологічну проблему перетворилися гідромеліорація сільськогосподарських угідь, водогосподарське і гідроенергетичне будівництво. Проведений аналіз засвідчує, що переважна більшість гідромеліоративних, водогосподарських і гідроенергетичних об'єктів перебувають в екологічному протиріччі із оточуючим середовищем.

Регулювання рівнинних рік призвело до затоплення цінних заплавних земель, підтоплення прилеглих земельних ділянок, погіршення їхнього водно-повітряного режиму, заболочення та засолення ґрунтового покриву. Порушилась структура теплового балансу у долинах регульованих рік, змінилися термічні параметри на прибережних територіях, що, в цілому, негативно позначилося як на екологічній ситуації, так і на економіці прибережних районів [35].

Аналіз розподілу і характеру використання земельного фонду України свідчить, що сформовані агроландшафти за своєю структурою нераціональні та екологічно незбалансовані. Співвідношення між сільськогосподарськими та лісовими угіддями, між ріллею та іншими видами сільськогосподарських угідь є недоцільними та невиправданими ні з економічної, ні з екологічної позиції. Сьогоднішній стан земельного аграрного фонду, кадастрова оцінка якого у 2,5 рази перевищує середній показник країн СНД, викликає тривогу та стурбованість. Майже у всіх областях катастрофічно знижується родючість

ґрунтів, збільшуються масштаби вітрової і водної ерозії, цілої низки інших негативних явищ.

Розпаювання земель колективних сільськогосподарських підприємств, недосконалість техніки, перенасиченість сівозмін просапними технічними культурами сприяють щорічному збільшенню площі еродованих земель в середньому на 80 тис. га. Економічні збитки зумовлені процесами ерозії становлять 9,1 млрд. грн., а втрати грошової вартості земель щонайменше в 1,5-2 рази більші, ніж сумарна виручка від експорту сільськогосподарської продукції [36].

Останнім часом збільшуються площі заболочених і підтоплених земель. Під водогосподарськими об'єктами зайнято 115 тис. га. За рахунок значного промислового освоєння України в її межах розташовано 161,4 тис. га порушених земель, що утворилися, в основному, за рахунок відкритого добування корисних копалин. Крім того, на стан земельних ресурсів України негативний вплив здійснюють гідрологічні та геохімічні аномалії (неотектонічні процеси, селі, зсуви, мочари, карст і утворення подів).

Значної екологічної шкоди земельні ресурси зазнають внаслідок забруднення викидами промисловості та відходами. Відновлення використаних промисловістю земель проводиться незадовільно. При цьому якість рекультивації низька, мало земель повертається у сільськогосподарське виробництво, а їхня родючість є майже наполовину нижчою від природної.

Найбільш небезпечним хімічним забруднювачем ґрунту у такому випадку виступає ртуть та її сполуки. Поблизу великих центрів чорної та кольорової металургії ґрунти забруднені залізом, міддю, цинком, марганцем, нікелем, алюмінієм та іншими металами. У багатьох місцях їх концентрація в десятки разів перевищує ГДК. Уздовж великих автомагістралей ґрунти сильно забруднені свинцем, який входить до складу бензину.

У житловому фонді міст та селищ міського типу України щорічно нагромаджується біля 40 млн. м<sup>3</sup> сміття, яке знешкоджується на 656 міських

сміттєзвалищах та на 4-х сміттєспалювальних заводах, стан яких, на жаль, не відповідає сучасним вимогам.

Великої гостроти набрала проблема радіоактивних відходів. На атомних електростанціях накопичено тисячі тонн відпрацьованого ядерного палива, десятки тисяч кубометрів твердих і десятки мільйонів літрів рідких радіоактивних відходів.

Невиправданої шкоди земельним ресурсам України завдала Чорнобильська катастрофа, в результаті якої забруднено понад 8,4 млн. га сільськогосподарських угідь, на яких щільність забруднення радіоактивним цезієм перевищує  $0,1 \text{ Ки/км}^2$  [36].

Відсутність моніторингу ґрунтів на сьогодні може спричинити ще значніші негативні наслідки через посилення деградації останніх в умовах введеного нового землевпорядкування території. Тепер практично вся земля вже передана у власність новим користувачам, які не мають достатніх знань для раціонального землекористування, що призводить до очевидного ігнорування екологічних наслідків.

Застарілість даних великомасштабного ґрунтового обстеження та карт ґрунтів, відсутність сучасної інформаційної бази стану останніх перешкоджають також формуванню дійового механізму державної земельної політики, який може бути створений лише на основі обстеження земельних ресурсів України за сучасною методологією з використанням новітніх технологій збирання, опрацювання та аналізу інформації.

Крім того при передачі земельних ділянок у власність громадянам не враховується їхня якість, властивості, рельєф місцевості, що веде до нераціонального використання земель.

В Україні погіршується якість та зменшується родючість ґрунтів, погіршується екологічний стан земельних ресурсів. Існуюча система землекористування є антиекологічною, антисоціальною і надзвичайно негативною, що вимагає розробки і впровадження невідкладних заходів охорони земель [36].

## ВИСНОВКИ

В результаті написання магістерської роботи ми проаналізували сучасний стан правового регулювання використання земельних ресурсів в Україні та виявили нагайні проблеми в цій галузі. Значна їх частина має неабияку актуальність в сучасних умовах.

Перехід до ринкових умов господарювання на землі в процесі здійснення попередньої та сучасної земельних реформ та законодавче закріплення різних форм власності на землю істотно впливає на сферу застосування постійного землекористування та права власності на землю.

Звернувшись у магістерській роботі до історичного аналізу становлення та розвитку земельних відносин на території нашої держави ми можемо визначити найбільш важливу та актуальну й на сьогодні подію – аграрну реформу П.А.Столипіна. Як на початку 20 сторіччя, так і зараз, сто років по тому ми маємо невирішеним важливе питання – власність на сільськогосподарську землю. Столипінська аграрна реформа 1906 року зробила селян повноправними власниками земель, які вони спокон віку обробляли, дозволила ці землі продавати, купувати, заставляти, тощо.

З цього приводу, зважаючи на реалії сучасного українського сьогодення (Революція Гідності, окупація Криму, військові дії на Сході країни), на наш погляд, актуальними і мудрими як ніколи є висловлювання П.А. Столипіна з щодо земельної реформи та революційної ситуації.

«Для переустройства нашего царства, переустройства его на крепких монархических устоях, - нужен крепкий личный собственник, он является преградой для развития революционного движения» [37].

«Реформы во время революции необходимы. Если заняться исключительно борьбой с революцией, то в лучшем случае устраним последствия, а не причину: залечим язву, но зараженная кровь породит новые изъязвления» [37].

«Не беспорядочная раздача земель, не успокоение бунта подачками - бунт погашается силою, а признание неприкосновенности частной собственности и, как следствие, отсюда вытекающее, создание мелкой личной земельной собственности - вот задачи, осуществление которых правительство считало и считает вопросом бытия русской державы»[37].

Головним споживачем землі є сільське господарство, де існує багато невирішених проблем. Попри позитивну динаміку економічних показників сільського господарства як галузі економіки України, можна констатувати приховану кризу орендних відносин у сільськогосподарському землекористуванні. Внаслідок проведення земельної реформи та приватизації земель колективних сільськогосподарських підприємств земельні частки (паї) одержало майже 7 млн. громадян України. Але при цьому сучасний український селянин так і не став повноцінним господарем на землі, адже власники земельних паїв переважно не використовують їх самостійно і передають свої ділянки у оренду суб'єктам господарювання.

Запровадження регульованого ринку земель сільськогосподарського призначення має стати важливим кроком на шляху формування ефективного власника земель сільськогосподарського призначення – сільського жителя, що індивідуально або разом із членами сім'ї займається агробізнесом. Звичайно, становлення селян як ефективних власників земель слід розглядати як еволюційний процес, що може тривати десятиріччя, але цілеспрямована та виважена державна політика у сфері земельних відносин має стати важливою передумовою цього процесу.

Земельні відносини в Україні врегульовані правовими нормами багатьох законів та підзаконних нормативно-правових актів. Головними з них є Земельний кодекс України, Закони України «Про охорону земель», «Про оренду земель», «Про землеустрій», «Про меліорацію земель», «Про державний контроль за використанням і охороною земель», тощо. Важливу роль у правовому регулюванні земельних відносин відіграють Цивільний та Податковий кодекси України, останній з яких регулює важливі економічні

важелі використання земель. Крім того, починаючи із 2013 року в Україні діє принципово новий порядок реєстрації прав землевласників та землекористувачів, що пов'язано із початком дії Закону України «Про державний земельний кадастр» та внесені відповідні зміни до Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Невирішеним по цей час залишається питання щорічного продовження мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення, який щорічно подовжується, і, кожного року викликає жваве обговорення його доцільність. Тому правове регулювання землекористування в Україні, на наш погляд, потребує подальшого вдосконалення.

Не можна не звернути увагу й на екологічні проблеми землекористування, оскільки, незважаючи на чималу кількість правових норм охоронного спрямування, сучасне використання земельних ресурсів України не відповідає вимогам раціонального природокористування.

Головними причинами, існування яких не дає змоги вважати землеробство України екологічнобезпечним, сталим і ефективним є такі:

- нераціональна структура сільськогосподарських угідь, посівних площ, розміщення культур без достатньо повного врахування ґрунтово-кліматичних умов, підвищений рівень розораності, включаючи частину схилів і заплав;

- дефіцитний баланс біофільних елементів (особливо С, Са, Р, К та ін.) внаслідок внесення невеликих доз гною і мінеральних добрив;

- недосконалий рівень ґрунтообробних технологій (підвищений середній тиск сільськогосподарських машин і знарядь на ґрунти, дуже велика кількість механічних операцій, розтягування строків проведення оранки, сівби, міжрядних обробітків у часі та проведення їх за межами інтервалу оптимальної вологості ґрунту);

- дуже низький рівень захищеності орних земель агролісомеліоративними, гідротехнічними та агротехнічними заходами і поширеність внаслідок цього їх різноманітних деградацій, тощо.

Таким чином, дослідивши історичний аспект розвитку земельних відносин на території нашої держави, проаналізувавши сучасне правове регулювання землекористування та землеохорони, з'ясувавши існуючі нагайні проблеми в цій галузі – ми виконали завдання, які мали щодо написання магістерської роботи.

## ПЕРЕЛІК ПОСИЛАНЬ

1. Земельна реформа: що чекає українців і чи варто побоюватися // <https://ukr.segodnya.ua/politics/chto-zhdet-ukraincev-posle-prinyatiya-zemelnoy-reformy-i-stoit-li-ee-opasaetsya-1061083.html>.
2. Строев Е.С. "Земельний вопрос", К.: Колос, 1999г. - 536 с.
3. Дубровский С.Д. "Столыпинская земельная реформа. Из истории сельского хозяйства и крестьянства России в начале XX в". - М.,1963. - с. 98-99.
4. Погребной О.О. "Земельное право Украины", К., "Истина", 2003 г., 445 с.
5. Мартин А.Г. Стан земельних відносин як стримуючий фактор розвитку продуктивних сил України / Матеріали міжнародної наукової конференції, м. Київ, 20 березня 2009 р.: У 3-х частинах / Мартин А.Г. Євсюков Т.О./ РВПС України НАН України. – К.: РВПС України НАН України, 2009. Ч.3 – С. 289-292.
6. Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 17.06.2009 № 743-р //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/743-2009> (дата звернення 23.11.2018).
7. Аграрне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного. - К.: Істина, 2004. - 448 с.
8. А.С. Попов «Сучасний стан і основні тенденції використання земель сільськогосподарського призначення // <http://www.economy.nauka.com.ua/4775>.
9. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення умов ведення бізнесу (дерегуляція): Закон України від 12.02.2015 р. № 191-VIII //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/191-19> (дата звернення 24.11.2018).
10. Конституція України, прийнята Законом України від 28 червня 1996 р. 254/96-ВР. //База даних «Законодавство України/ ВР України.



- URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show//254к/96-вр> (дата звернення 17.10.2018 р.).
11. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435 – IV //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15> (дата звернення 17.11.2018 р.).
  12. Аграрне право України: Підручник / За ред. О. О. Погрібного. - К.: Істина, 2004. - 448 с.
  13. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991 р. № 1264-ХІІ //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12> (дата звернення 21.11.2018 р.).
  14. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962 – IV //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15> (дата звернення 22.11.2018).
  15. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-ІІІ //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>. (дата звернення 02.10.2018 р.).
  16. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858 ІV //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15> (дата звернення 24.11.2018).
  17. Про державний контроль за використанням і охороною земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 963 –IV //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15> (дата звернення 24.11.2018).
  18. Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування: Закон України від 23.02.2012 р. № 4442 – VI //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4442-17> (дата звернення 21.11.2018).
  19. Про оренду земель: Закон України від 06.10.1998 р. №161-ХІV //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14> (дата звернення 24.11.2018).

20. Про концесії: Закон України від 16.07.1999 р., № 987-XI. //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/997-14> (дата звернення 19.09.2018 р.).
21. Земельне право: Підручник /За ред. В. І. Семчика і ін.-К.: Істина, 2004.-421с.
22. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. № 7 //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04> (дата звернення 29.10.2018 р.).
23. Про стандартизацію: Закон України від 05.06.2014 р. № 1315-VII //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1315-18> (дата звернення 11.11.2018 р.).
24. Про меліорацію земель: Закон України від 14.01.2000 р. № 1389- XIV //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1389-14> (дата звернення 13.11.2018 р.).
25. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 р. № 8073<sub>1</sub>-X //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/80731-10> (дата звернення 10.11.2018 р.).
26. Кримінальний кодекс України від 05.04.2001 р. № 2341-III //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2341-14> (дата звернення 16.11.2018 р.).
27. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI, //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17> (дата звернення 15.11.2018 р.).
28. Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення 14.11.2018 р.).
29. Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам: Постанова КМУ від 19 квітня 1993 р. № 284 //База даних

- «Законодавство України/ ВР України.  
URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93> (дата звернення 18.11.2018 р.).
30. Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг: Закон України від 14 грудня 1999 р. № 1286-XIV //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1286-14> (дата звернення 15.10.2018 р.).
31. Про угоди про розподіл продукції: Закон України від 14.09.1999 р. № 1039 – XIV //База даних «Законодавство України/ ВР України. URL:<http://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1039-14> (дата звернення 28.09.2018 р.).
32. С. Фурса. Ринок землі потрібно було відкривати ще «вчора»  
[/https://agropolit.com/news/10367-sergiy-fursa-rinok-zemli-potribno-bulo-vidkriti-sche-vchora](https://agropolit.com/news/10367-sergiy-fursa-rinok-zemli-potribno-bulo-vidkriti-sche-vchora).
33. Мораторій на продаж землі – рятує чи вбиває Україну? /  
<https://agropolit.com/spetsproekty/509-moratoriy-na-prodaj-zemli--ryatuye-chi-vbivaye-ukrayinu>.
34. ЄСПЛ визнав мораторій на землю незаконним  
[/https://www.epravda.com.ua/news/2018/08/22/639843/](https://www.epravda.com.ua/news/2018/08/22/639843/).
35. Білявський Г. О. Основи екологічних знань: Пробний мас. підручник для учнів 10-11 кл. середніх загальноосв. закладів / Г. О. Білявський, Р. С. Фурдуй, І. Ю. Костіков. - К.: Либідь, 2000. - 336 с.
36. Бойчук Ю. Д. Екологія і охорона навколишнього середовища: Навч. посібник / Ю. Д. Бойчук, Е. М. Солошенко, О. В. Бугай. - Суми: Університетська книга, 2002. - 284 с.
37. Штуки-дрюки © // <http://stuki-druki.com/Aforizmi-Stolypin.php>.