

**МІНІСТЕРСТВО ВНУТРІШНІХ СПРАВ УКРАЇНИ
ХАРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ВНУТРІШНІХ СПРАВ
ФАКУЛЬТЕТ № 2
КАФЕДРА ТРУДОВОГО ТА ГОСПОДАРСЬКОГО ПРАВА**

ТЕКСТ ЛЕКЦІЇ

з навчальної дисципліни «Екологічне право»
обов'язкових компонент освітньої програми першого рівня вищої освіти
(Право (поліцейські) Law (Police Officer)
галузь знань – 08 Право, спеціальність – 081 Право, спеціалізація –
Поліцейські)

**за темою
ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОХОРОНИ І ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ**

Харків (Вінниця) 2023

ЗАТВЕРДЖЕНО

Науково-методичною радою
Харківського національного
університету внутрішніх справ
Протокол від 25.09.2023 № 8

СХВАЛЕНО

Вченою радою факультету № 2
Харківського національного
університету внутрішніх справ
Протокол від 29.08.2023 № 7

ПОГОДЖЕНО

Секцією Науково-методичної ради
ХНУВС з юридичних дисциплін
Протокол від 22.09.2023 № 8

Розглянуто на засіданні кафедри трудового та господарського права факультету
№ 2 ХНУВС (протокол від 28.08.2023 № 8)

Розробники:

1. Доцент кафедри трудового та господарського права факультету № 2
Харківського національного університету внутрішніх справ, кандидат
юридичних наук, доцент **Бригадир І.В.**
2. Професор кафедри трудового та господарського права факультету № 2
Харківського національного університету внутрішніх справ, доктор
юридичних наук, професор **Подорожній Є.Ю.**

Рецензенти:

1. Професор кафедри цивільного права і процесу Донецького національного
університету імені Василя Стуса, доктор юридичних наук, професор
Амелічева Л.П.
2. Декан факультету № 4 Харківського національного університету внутрішніх
справ, доктор юридичних наук, професор **Марчук М.І.**

План

1. Загальна характеристика права землевикористання
2. Види права землевикористання
3. Право власності на землю
4. Право охорони земель

Література:

Основна

1. [Екологічне право України. Особлива частина](#) : навч. посіб. : рекомендовано МОН України / О.М. Шуміло, І.В. Бригадир, В.А. Зуєв та ін.. Харків : ХНУВС, 2017. 383 с..
2. [Закон України "Про використання земель оборони"](#) // Урядовий кур'єр N 245 від 26.12.2003 2003.11.27
3. [Закон України "Про землеустрій"](#) // Відомості Верховної Ради України, 2003, N 36 (05.09.2003), ст. 282
4. [Закон України "Про оренду землі"](#) // Відомості Верховної Ради України, 1998, N 46-47, ст. 280
5. [Закон України "Про оцінку земель"](#) від 11.12.2003 № 1378-IV
6. [Закон України "Про охорону земель"](#) // Голос України, 2003, 07, 29.07.2003 N 139
7. [Земельний кодекс України](#) // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3 – 4. Ст. 27
8. Законодавча база «Законодавство» на ВЕБ-сервері ВРУ України <http://zakon1.rada.gov.ua/laws> або подібна.

Додаткова література вказана в зносках під текстом з посиланням на кожне джерело.

1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА ЗЕМЛЕВИКОРИСТАННЯ

Розглянуті в Загальній частині екологічного права питання, пов'язані з характеристикою права природокористування, дають певне уявлення про правову регламентацію відносин щодо забезпечення раціонального використання та охорони всіх природних ресурсів. Водночас кожен з них посідає своє відносно самостійне місце в межах довкілля.

З урахуванням того, що кожний окремо взятий об'єкт природи виконує специфічні функції при задоволенні потреб людини, виникає необхідність диференційного підходу до правового регулювання використання того чи іншого природного об'єкта та його охорони. Це пов'язано з особливостями, які впливають із фізичних та інших специфічних ознак конкретних об'єктів природи.

Відомо, що основу взаємозв'язку між людиною і природним середовищем становить процес праці. Цей взаємозв'язок стає особливо важливим, коли йдеться про виробниче використання земель, наприклад для сільськогосподарських та несільськогосподарських цілей. Свій безпосередній зміст він реалізує в межах раціональності землевикористання.

Термін «землевикористання» слід відрізнити від традиційного терміна «землекористування». Останній вживається у двох аспектах: як один із елементів (правомочностей) права власності на землі і як самостійний правовий інститут — постійного користування земельною ділянкою.

Право землевикористання — один із найважливіших самостійних видів права природокористування. Домінуюче місце цього різновиду права природокористування серед суміжних різновидів (водокористування, лісокористування, надрокористування та ін.) обумовлене тим, що його об'єктом виступає земля, яка, будучи об'єктом природи, виконує різні функції: екологічні, політичні, соціальні, державно-правові та ін. Цінність цього об'єкта природи полягає в невичерпності його властивостей та характеристик для задоволення матеріальних, духовних, естетичних, пізнавальних, оздоровчолікувальних, рекреаційних, оздоровчо-культурних та інших потреб.

Земля є основою формування природних та природно-антропологічних ландшафтів, виступає матеріально-просторовою базою України, підвалиною її незалежності, суверенітету, територіальної цілісності і національної безпеки, основою реалізації внутрішніх і зовнішніх функцій держави, здійснення державної влади та ін.

Еколого-правові норми регулюють суспільні земельні відносини, які формуються щодо землі як об'єкта природи. Саме в межах цих земельних відносин, які є різновидом екологічних, найбільш рельєфно проявляється екологічний фактор, яким характеризується земля.

Роль зазначеного фактора в сучасних умовах зростає. Так, Законом України від 21 вересня 2000 року була затверджена Загальнодержавна програма формування національної екологічної мережі (екомережі) України на 2000-2015 роки, якою передбачаються зміни в структурі земельного фонду України, що стосуються віднесення на підставі обґрунтування екологічної безпеки та економічної доцільності частини земель господарського використання до категорій, що підлягають особливій охороні з відтворенням притаманного їм різноманіття природних ландшафтів.

Закон України від 24 червня 2004 року «Про екологічну мережу України» присвячений регулюванню відносин, пов'язаних з формуванням, збереженням та раціональним, невиснажливим використанням екологічної мережі як однієї з найважливіших передумов забезпечення сталого, екологічно збалансованого розвитку України, охорони навколишнього природного середовища, задоволення сучасних та перспективних економічних, соціальних, екологічних та інших інтересів суспільства.

Згідно із законодавством екомережа являє собою єдину територіальну систему, яка утворюється шляхом поєднання територій і об'єктів природно-заповідного фонду, а також інших територій, що мають особливу цінність для

охорони навколишнього природного середовища. До її складових структурних елементів крім територій та об'єктів природно-заповідного фонду включаються землі водного та лісового фондів; оздоровчого та рекреаційного призначення; земельні ділянки, на яких зростають природні рослинні угруповання, занесені до Зеленої книги України; території, які є місцями перебування чи зростання видів тваринного і рослинного світу, занесених до Червоної книги України; частково землі сільськогосподарського призначення екстенсивного використання (пасовища, сіножаті, луки тощо) та радіоактивно забруднені землі, що не використовуються і підлягають окремій охороні.

Використання об'єктів екомережі прямо чи опосередковано пов'язане із землевикористанням. У цьому разі формуються відносно самостійні земельні відносини, зміст яких характеризується екологічною спрямованістю. Разом з тим, земельні відносини можуть виникати при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу та ін. Це друга група еколого-земельних відносин, виникнення яких пов'язане з використанням інших об'єктів природи, нерозривно пов'язаних із землею. Особливість цих відносин полягає в тому, що їх регламентація здійснюється не тільки Земельним кодексом, а й іншими поресурсовими нормативно-правовими актами про надра, ліси, води, рослинний світ та ін. Єдиною умовою правової регламентації в цьому разі згідно зі ст. 3 Земельного кодексу є те, щоб відповідні нормативно-правові акти не суперечили нормам Земельного кодексу України.

Саме спеціальні нормативно-правові (поресурсові) акти відображають особливості правового регулювання земельних відносин, що виникають при використанні інших природних ресурсів.

Йдеться передусім про забезпечення використання земель відповідно до принципів, закріплених у чинному земельному законодавстві.

Сутність сучасного права землевикористання в екологічному аспекті полягає в тому, що воно повинно бути екологізбалансованим і здійснюватися на певних принципах. Одним з таких принципів є поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва.

Використання землі як територіального базису означає, що її експлуатація пов'язана із здійсненням будь-якої діяльності людини.

Принцип використання землі як основного засобу виробництва стосується насамперед земель сільськогосподарського призначення та земель лісового фонду. Відповідні правові приписи закріплені в гл. 5 Земельного кодексу України.

Нарешті, принцип використання землі як природного ресурсу знайшов своє закріплення у ряді статей Земельного кодексу. Так, ст. 19 Кодексу за основним цільовим призначенням виокремлює самостійні категорії земель. Земельний кодекс (гл. 7,8 і 9) закріплює правовий режим земель природно-заповідного фонду, оздоровчого, рекреаційного призначення та деяких інших земель як об'єктів природи (наприклад, земель лісового та водного фондів тощо).

Самостійне значення для права землевикористання має принцип забезпечення раціонального використання та охорони земель як один з основних принципів земельного законодавства.

Сучасне землевикористання характеризується ще й тим, що при його здійсненні має бути реалізований принцип пріоритету вимог екологічної безпеки. Це один з найголовніших принципів еколого-правового регулювання.

Екологічна безпека як юридична категорія в літературі розглядається як складова частина національної і транснаціональної безпеки. Вона являє собою такий стан розвитку суспільних правовідносин і відповідних їм правових зв'язків, за якою система правових норм, інших державно-правових і соціальних засобів гарантує захищеність права громадян на безпечне довкілля, життя і здоров'я, забезпечує регулювання здійснення екологічно небезпечної діяльності і попередження погіршення стану довкілля та інших наслідків, небезпечних для життя і здоров'я особи, суспільства і держави, яка потребує чіткого закріплення в чинному законодавстві.

Право землевикористання в багатьох випадках виступає обов'язковою основою здійснення інших видів природокористування. Так, наявність у суб'єкта прав на конкретну земельну ділянку згідно зі ст. 95 Земельного кодексу створює можливість використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини (місцевого значення), торф, лісові угіддя, водні об'єкти, а також інші властивості землі. У цих випадках використання інших природних об'єктів здійснюється згідно з правовими приписами відповідних поресурсових кодексів і законів (наприклад, ст. 23 Кодексу України про надра, ст. 9 Лісового кодексу України, ст. 43 Водного кодексу України).

Право землевикористання — це юридично забезпечена можливість отримання чи видобування корисних властивостей землі або доходів з відповідних земельних ділянок у процесі їх безпосередньої експлуатації з дотриманням відповідних правил їх охорони.

2. ВИДИ ПРАВА ЗЕМЛЕВИКОРИСТАННЯ

2.1 Право постійного землевикористання

Використання земельних ресурсів країни на підставі права постійного землекористування, що іменувалося в попередніх нормативно-правових актах вічним і безстроковим землекористуванням, а протягом дуже короткого часу — довічним спадковим володінням землею, є досить сталим у вітчизняному законодавстві. Безумовно, воно витиснене різноманіттям власницьких підстав використання земельних наділів і втратило своє очолююче положення в сучасному земляному законі. Але як визнаний законом і правомірний спосіб витягання корисних властивостей землі і конкретних земельних ділянок, право постійного землекористування в обмеженому вигляді існує і в даний час.

Відповідно до ч. 1 ст. 92 ЗК право постійного користування земельною ділянкою — це право володіння і користування земельною ділянкою, що знаходиться в державній або комунальній власності, без встановлення строку. Не дивлячись на те, що це право в законодавчому порядку визначається як "землекористування", його зміст охоплює і право володіння земельною ділянкою. Включення до складу землекористування права землеволодіння зумовлюється специфікою земельної ділянки як об'єкту права, яким неможливо реально користуватися без володіння ним в правовому сенсі. Більш того, право володіння земельною ділянкою в переважній більшості випадків складає необхідну передумову дня правомірного користування ним в сенсі витягання його корисних властивостей.

На відміну від права власності на землю, землекористуванню притаманна лише правомочність володіння і правомочність користування земельною ділянкою. Їх нормативно-правове вміст мало чим відрізняється від аналогічної правомочності власника землі. Але необхідно підкреслити, що конкретний вміст правомочний володіння і користування для землекористувачів визначаються власниками землі. Правомочність же розпорядження земельною ділянкою залишається за власником, яким при постійному землекористуванні володіє і яке здійснює держава або відповідна територіальна громада.

Спільною між правом власності на землю і правом постійного землекористування є їх безстроковість. Заздалегідь не встановлений термін права постійного землекористування, так само як і права власності додає стійкий характер даному виду землекористування і підвищує ступінь стабільності правомочності землекористувача. У цьому полягає перевага права постійного землекористування перед видами тимчасового землекористування.

Об'єктами права постійного землекористування є земельні ділянки, що надаються із земель державної або комунальної власності. Вони можуть надаватися з самих різних категорій земельних майданів, що належать державі або територіальним громадам. У зв'язку з цим право постійного землекористування має особливе значення для використання земельних ділянок державної або комунальної власності, що не підлягають передачі в приватну власність через їх особливу цінність або призначення для забезпечення публічних інтересів.

Суб'єктами видачі постійного землекористування можуть бути лише державні і комунальні підприємства, установи і організації. Так, згідно ч. 2 ст. 92 ЗК права постійного користування земельною ділянкою із земель державної і комунальної власності набувають а) органи державної влади, органи місцевого самоврядування, підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;

б) громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;

в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;

г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування";

г) заклади освіти незалежно від форми власності;

д) співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку;

е) оператор газотранспортної системи, оператор газосховища та оператор системи передачі;

є) господарські товариства в оборонно-промисловому комплексі, визначені частиною першою статті 1 Закону України "Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності".

Право постійного користування земельними ділянками може вноситися державою до статутного капіталу публічного акціонерного товариства залізничного транспорту, утвореного відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування", а також господарського товариства в оборонно-промисловому комплексі, визначеного частиною першою статті 1 Закону України "Про особливості реформування підприємств оборонно-промислового комплексу державної форми власності"..

Юридичне значення права постійного землекористування полягає і тому, що воно унеможливорює виникнення так званої "подвійної" власності держави або територіальних громад і їх підприємств, установ і організацій. Збереження інституту права постійного землекористування формує систему земельних відносин, в яких держава або територіальні громади є власниками землі, а їх підприємства, установи і організації — постійними користувачами земельними ділянками.

Праву постійного землекористування властива і деяка специфіка його виникнення. Порівняльний аналіз різноманіття підстав виникнення прав на землю приводить до висновку про те, що право постійного користування земельними ділянками для державних і комунальних підприємств установ і організацій може виникати лише на підставі відведення. Договірні і інші підстави придбання ними права постійного землекористування є по суті неприйнятними. Таким чином, акт відведення земельної ділянки як багатостадійний і комплексний юридичний факт що породжує право постійного землекористування державних і комунальних підприємств, установ і організацій, є єдиною підставою його виникнення.

Незважаючи па надання права постійного землекористування лише державним і комунальним підприємствам, воно може мати безліч різновидів. Це залежить від тих ознак і критеріїв які складають підставу їх розмежування за ознакою використання земельних ділянок по основному цільовому призначенню право постійного землекористування надається для

сільськогосподарських потреб і потреб житлового і суспільного будівництва, для потреб промисловості, транспорту зв'язку і оборони, для природоохоронних, оздоровчих, рекреаційних і історико-культурних потреб, для ведення лісового і водного господарства і тому подібне. У свою чергу, право постійного сільськогосподарського землекористування державних або комунальних сільськогосподарських підприємств установ і організацій надається для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, проведення науково-дослідних робіт і здійснення учбової діяльності, які передбачені ст. 24 ЗК.

На підставі спеціальних критеріїв постійного землекористування можна виділити, наприклад: на землях сільськогосподарського призначення — користування поливними землями, орними і пасовищними угіддями: па землях житлової і суспільної забудови; на землях транспорту — землекористування автомобільного, залізничного, водного, повітряного і трубопровідного транспорту і тому подібне. Кожен різновид постійного користування відповідною земельною ділянкою володіє своєю особливістю відповідно до цілей надання, умов користування правами і обов'язками землекористувача, що відбивається на утриманні постійного землекористування.

2.2 Право арендного землевикористання

Орендне землекористування є відносно новим, але досить розвиненим правовим інститутом в сучасному земельному праві. Земельно-правовими актами 30-х років минулого століття оренда була усунена на сільськогосподарських землях, а з введенням в дію ЗК 1970 р. вона була заборонена на всіх землях. Перебудова економічних стосунків, що проте почалася в радянський період, особливо подальша аграрно-земельна реформа в незалежній Україні, повернули оренду, відновити орендне землекористування і надання земельній оренді новому правовому змісту.

Відповідно до ч. 1 ст. 93 ЗК Право оренди земельної ділянки - це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності.

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

Не підлягають передачі в оренду земельні ділянки, штучно створені у межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, розташованих у прибережній захисній смузі водних об'єктів, крім випадків, передбачених законом.

Строк оренди земельної ділянки не може перевищувати 50 років.

Право користування (оренда, емфітевзис) земельною ділянкою сільськогосподарського призначення може відчужуватися, передаватися у заставу її користувачем без погодження із власником такої земельної ділянки,

крім випадків, визначених законом. Відчуження, застава права користування земельною ділянкою здійснюється за письмовим договором між її користувачем та особою, на користь якої здійснюються відчуження або на користь якої передається у заставу право користування. Такий договір є підставою для державної реєстрації переходу права користування у порядку, передбаченому законодавством.

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

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

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

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

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

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

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

Чинним законодавством передбачаються можливості орендного землекористування і для інших видів діяльності. До них можна віднести оренду земельних ділянок громадянами для ведення особистого селянського господарства або заняття садівництвом, обслуговування житлового будинку або гаражного будівництва. Не підприємницьке землекористування на умовах оренди може здійснюватися і юридичними особами, наприклад, державними підприємствами — для дослідницьких робіт, науковими установами — для дослідницьких цілей, комунальними підприємствами — для проведення комунікацій приватними підприємствами — для здійснення благоустрою і тому подібне.

В той же час вказана стаття є єдиною в ЗК, спеціально присвяченою праву оренди землі, в якій лише в спільному вигляді визначені правові умови орендного землекористування. Детальніше регулювання правовідносин, пов'язаних з орендою земельних ділянок, регулюється законом, що прямо

передбачено ч. 6 ст. 93 ЗК. Таким законом є Закон України від 6 жовтня 1998 р. "Про оренду землі" (у редакції Закону від 07.04.2022). Тому право оренди землі необхідно розглядати в контексті цього закону. Нова редакція Закону "Про оренду землі" більш широко трактує право оренди землі.

Земельна ділянка може передаватися в оренду разом з насадженнями, будовами, спорудами і водоймищами, які знаходяться на ній або без них. Безумовно, будови і споруди можуть бути самостійними об'єктами орендних стосунків як майно або майновий комплекс. Відповідно до ч. 2 ст. 2 Закону "Про оренду землі", відносини, пов'язані з орендою земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, регулюються цим Законом з урахуванням особливостей, передбачених Законом України "Про оренду державного та комунального майна"..

Складніше йде справа з орендою земельних ділянок разом з водоймищами, так само як і лісових участків. Останні відповідно до положень ст. 5 Водного кодексу (ВК) України і ст. 4 Лісові кодекси (ЛК) України є самостійними об'єктами права. Тому у випадках оренди земельних ділянок разом з водоймищами і лісових участків керуючись пріоритетністю положень земельного законодавства, все ж слід враховувати ознаки водоймищ і лісових участків як самостійних об'єктів права згідно водному і лісовому законодавству.

Не менш складною з точки зору правової бездоганності орендних правовідносин є оренда земельних долей (паїв), оскільки відповідно до вимогах чинного законодавства вони не належать на праві власності громадянам-арендовцям. Тому в Перехідних положеннях Закону "Про оренду землі" закріплено що громадяни - власники сертифікатів на право на земельну частку (пай) до виділення їм у натурі (на місцевості) земельних ділянок мають право укладати договори оренди земель сільськогосподарського призначення, місце розташування яких визначається з урахуванням вимог раціональної організації території і компактності землекористування, відповідно до цих сертифікатів з дотриманням вимог цього Закону.

Після виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) договір оренди землі переукладається відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін. Припинення дії договору оренди допускається лише у випадках, визначених цим Законом.

Договори оренди земельних ділянок приватної власності, а також земельних ділянок державної або комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, що перебувають у власності орендаря, укладені до набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", у разі їх продовження (укладення на новий строк) мають містити умови, передбачені статтею 33 цього Закону та статтею 126-1 Земельного кодексу України.

Правила, визначені статтею 126-1 Земельного кодексу України щодо поновлення договорів оренди землі, поширюються на договори оренди землі, укладені або змінені після набрання чинності Законом України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству", а поновлення договорів оренди землі, укладених до набрання чинності зазначеним Законом, здійснюється на умовах, визначених такими договорами, за правилами, чинними на момент їх укладення..

Суб'єктами орендних стосунків по використанню земельних ділянок на орендній основі є орендодавці і орендарі. Згідно ч. 5 ст. 93 ЗК орендодавцями земельних ділянок є їх власники або уповноважені ними особи. Відповідно до ч. 1 ст. 4 Закону "Про оренду землі" такими особами є громадяни і юридичні особи, у власності яких знаходяться земельні ділянки, або уповноважені ними особи. Проте, відповідно до ч. 4 ст. 6 вказаного Закону, земельна ділянка, обтяжена заставою може передаватися в оренду за згодою заставодержателя.

Орендодавцями земельних ділянок, що знаходяться в комунальній власності, є сільські, селищні і міські ради в межах своїх повноважень, визначених законом. Орендодавцями земельних ділянок, що знаходяться в спільній власності територіальних громад є районні і обласні ради і Верховна Рада Автономної Республіки Крим в межах їх повноважень, визначених законом. Орендодавцями земель, що знаходяться в державній власності, є районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, Рада міністрів Автономної Республіки Крим і КМУ в межах повноважень, визначених законом.

Але слід зауважити, що статус останніх суб'єктів - орендодавців землі згідно п. 2 ч. 1 перехідних положень закону "Про оренду землі" набере чинності лише після розмежування земель державної і комунальної власності в законодавчому порядку.

Орендне землекористування регламентується не лише ЗК і спеціальним законом, але і договором, що укладається між орендодавцем і орендарем земельної ділянки, якій цілком присвячений розділ II Закону "Про оренду землі". У нім приводиться визначення договору оренди землі закріплюються його необхідні умови і інші обов'язкові вимоги, а також передбачається лад його висновки, без яких договір не може володіти юридичною силою.

Згідно ст. 13 цього Закону Договір оренди землі - це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Закон, що діє, пред'являє і певні вимоги до оформлення договору оренди землі. Так, згідно ст. 14 Закону "Про оренду землі" Договір оренди землі укладається у письмовій формі і за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально. Власник земельної ділянки може встановити вимогу нотаріального посвідчення договору оренди землі та скасувати таку вимогу. Встановлення (скасування) вимоги є одностороннім правочином, що підлягає нотаріальному посвідченню. Така вимога є обтяженням речових прав на

земельну ділянку та підлягає державній реєстрації в порядку, визначеному законом.

Типовий договір оренди землі та типовий договір оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Найбільший інтерес має зміст договору оренди землі, що складається з цілого ряду обов'язкових умов. Згідно ст. 15 Закону істотними умовами договору оренди землі є:

- об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);

- дата укладення та строк дії договору оренди;

- орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

У разі якщо договором оренди землі передбачено здійснення заходів, спрямованих на охорону та поліпшення об'єкта оренди, до договору додається угода щодо відшкодування орендарю витрат на такі заходи.

Договір оренди може передбачати надання в оренду декількох земельних ділянок, що перебувають у власності одного орендодавця (а щодо земель державної та комунальної власності - земельних ділянок, що перебувають у розпорядженні одного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування).

У разі укладення договору оренди (суборенди) в порядку обміну правами користування земельними ділянками сільськогосподарського призначення, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення, у такому договорі зазначається договір, взамін якого він укладений.

Договір оренди земельної ділянки під полезахисною лісовою смугою має також містити умови щодо утримання та збереження таких смуг і забезпечення виконання ними функцій агролісотехнічної меліорації.

У договорі оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом також зазначаються:

- розмір орендної плати за водний об'єкт;

- об'єм та площа водного об'єкта (водного простору), у тому числі рибогосподарської технологічної водойми;

- перелік гідротехнічних споруд, лінійних споруд, мостових переходів, а також інших об'єктів інфраструктури, розташованих на земельній ділянці (за наявності), їх характеристики та стан;

- зобов'язання орендаря щодо здійснення заходів з охорони та поліпшення екологічного стану водного об'єкта, експлуатації водосховищ і ставків відповідно до встановлених в установленому порядку режимів роботи, а також необхідність оформлення права користування гідротехнічними спорудами та права спеціального водокористування.

Невід'ємною складовою договору оренди землі в комплексі з розташованим на ній водним об'єктом є паспорт водного об'єкта.

Даний закон детально регламентує порядок укладення договору оренди землі. Згідно ст. 16 Закону "Укладення договору оренди земельної ділянки із земель приватної власності здійснюється за згодою орендодавця та особи, яка згідно із законом вправі набувати право оренди на таку земельну ділянку.

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

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

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

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

2.3 Право концесійного землевикористання

Концесія як форма підприємницької діяльності властива використанню природних об'єктів і освоєнню їх ресурсів. Вона була відома дореволюційному законодавству і здійснювалася на практиці, у тому числі па території сучасної України, при освоєнні природних багатств в добувній промисловості розробці лісових ресурсів, використанні земельних ділянок для дорожнього будівництва і тому подібне Концесійне використання природних ресурсів іноземними суб'єктами права існувало і в радянський період аж до другої половини 30-х років минулого століття. Але зі зміцненням позицій права виняткової державної власності на землю і інші природні ресурси вона була заборонена, а концесійна діяльність іноземних компаній на території країни була згорнута.

У сучасному українському законодавстві зроблено декілька спроб відновлення концесійного виду діяльності. Перш за все до них слід віднести ухвалення Закону України від 03.10.2019 № 155-IX "Про концесію".

Відповідно до вказаного закону відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією проектів, що здійснюються на умовах концесії, регулюються Конституцією України, Цивільним кодексом України, Господарським кодексом України, Земельним кодексом України, цим Законом, іншими нормативно-правовими актами, прийнятими на виконання цього Закону, а також міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України. Відносини, що виникають у зв'язку з реалізацією проектів, що здійснюються на умовах концесії, не можуть встановлюватися або змінюватися іншими законами України, крім законів, що містять виключно норми щодо внесення змін до цього Закону.

У разі якщо міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, встановлено інші правила, ніж ті, що передбачені цим Законом, застосовуються правила міжнародного договору.

Норми Закону України "Про державно-приватне партнерство" застосовуються лише у випадках, прямо передбачених цим Законом.

На відносини, що виникають у зв'язку з вибором концесіонера, виконанням концесійного договору та наданням державної підтримки проектів, що здійснюються на умовах концесії, не поширюється дія законодавства про публічні закупівлі.

Концесія може застосовуватися для здійснення проектів у будь-яких сферах господарської діяльності, крім об'єктів, щодо яких законом встановлено обмеження чи заборона щодо передачі їх у концесію.

Дія Закону "Про концесію" не поширюється на проекти, які:

не передбачають внесення інвестицій інвестором в об'єкт концесії;

передбачають отримання інвестором повного відшкодування здійснених ним інвестицій за рахунок коштів державного або місцевого бюджету;

не передбачають створення та/або будівництво (нове будівництво, реконструкцію, реставрацію, капітальний ремонт та технічне переоснащення), та/або управління (користування, експлуатацію, технічне обслуговування) об'єктом концесії, та/або надання суспільно значущих послуг;

передбачають пошук, розвідку родовищ та видобування корисних копалин.

Законом "Про концесію" детально регламентовано й інші питання концесії

3. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ

Право власності на землю - це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Об'єктом права власності зазвичай виступає земельна ділянка. Земельна ділянка - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться. Крім того, право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Суб'єктами права власності на землю є:

1. громадяни та юридичні особи - на землі приватної власності
2. територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності
3. держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, - на землі державної власності.

Суб'єкти набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

1. придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами
2. безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності
3. приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування
4. прийняття спадщини; г) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю)
5. внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду (лише юридичні особи)
6. передачі земель державної власності (лише територіальні громади)
7. примусового відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб (лише територіальні громади)
8. конфіскації земельної ділянки (лише держава)

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності лише на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

У комунальній власності перебувають усі землі в межах населених пунктів, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. До земель державної власності, які не можуть передаватись у комунальну і приватну власність, належать:

1. землі атомної енергетики та космічної системи
2. землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення
3. землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне та загальнодержавне значення
4. землі під водними об'єктами загальнодержавного значення
5. земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи

Земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність).

Власники земельних ділянок мають право:

1. продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину
2. самостійно господарювати на землі

3. власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську продукцію

4. використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі

5. на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом

6. споруджувати житлові будинки, виробничі та інші будівлі й споруди.

На період до 1 січня 2015 року громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом.

Власники земельних ділянок зобов'язані:

1. забезпечувати використання їх за цільовим призначенням

2. дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля

3. своєчасно сплачувати земельний податок

4. не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів

5. підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі

6. своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом

7. дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон

8. зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

4. ПРАВО ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ

Від стану природних якостей земель безпосередньо залежить і стан інших об'єктів природи, всього довкілля, нарешті здоров'я людей.

Забезпечення належного стану земель пов'язане в першу чергу з їх охороною, яка здійснюється в тому числі і шляхом реалізації правових заходів. Охорона земель є не локальною, а загальносуспільною справою, оскільки вона забезпечує інтереси не лише безпосередньо тих суб'єктів, які використовують землі, а всього суспільства. У зв'язку з цим у Конституції України (ст. 14) знайшло своє закріплення положення про те, що земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави.

Землі можуть охоронятися як у комплексі з іншими природними ресурсами (наприклад, в межах територій та об'єктів природно-заповідного фонду), так і як окремий складовий елемент довкілля. У другому випадку питання охорони цього об'єкта природи врегульовано земельним законодавством. Зокрема, чинний Земельний кодекс України присвячує охороні земель спеціальний розділ, правові приписи якого знайшли свій розвиток та реалізацію в Законі України від 19 червня 2003 року «Про охорону земель».

Правова охорона земель являє собою систему врегульованих нормами права організаційних, економічних та інших спеціальних відносин щодо забезпечення раціонального використання земельного фонду країни, запобігання необґрунтованому вилученню земель із сільськогосподарського обороту, захисту земель від шкідливих антропогенних впливів, а також відтворення та підвищення родючості ґрунтів, продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого правового режиму земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

У тому випадку, коли йдеться про охорону земель у комплексі з іншими природними ресурсами, мають на увазі особливості охорони земель у сукупності з іншими природними ресурсами.

У зв'язку з тим, що всі природні ресурси фактично є різною формою цільового використання земель, питання охорони та збереження окремих природних ресурсів так чи інакше пов'язане з охороною і використанням земель. Таке положення фактично обумовлене комплексним підходом до природокористування. Він базується на органічній єдності самої природи. Взаємозв'язок природних ресурсів у їх природному стані означає перш за все взаємозалежність якості і стану одного їх виду від стану інших видів.

З точки зору комплексного підходу природні ресурси не можна розглядати ізольовано один від одного і планувати їх охорону та використання, оскільки невідомо, які наслідки для майбутнього стану останніх спричиняє сучасна експлуатація кожного із них. Це в свою чергу висуває на порядок денний проблему розробки тенденцій розвитку сучасного законодавства про охорону як окремих, так і всіх разом взятих природних ресурсів. При цьому слід мати на увазі, що серед умов ефективності і дієвості законодавства про охорону природних ресурсів важливим є закріплення в ньому не тільки соціально-економічних, але й екологічних вимог, тобто вимог законів розвитку природи. При регулюванні земельних відносин необхідно враховувати екологічний зв'язок землі з іншими елементами природного комплексу і вплив землевикористання на навколишнє природне середовище.

Забезпечення охорони суміжних природних ресурсів при використанні земель із врахуванням органічного взаємозв'язку всіх природних об'єктів в єдиному біогеоценозі пов'язане з тим, що однією з правових форм реалізації цієї екологічної вимоги є право землевикористання. Саме цей інститут здатний забезпечити раціональне використання земель, їх охорону, а також охорону інших природних ресурсів. При цьому треба виходити із нерозривного взаємозв'язку і єдності використання і охорони земель у процесі їх безпосередньої експлуатації та включати в цю єдність і третій елемент — охорону суміжних природних ресурсів або охорону довкілля в цілому.

Землевикористання, з одного боку, повинно максимально задовольняти потреби людей, а з другого — забезпечувати охорону землі як джерела задоволення цих потреб. В основу такого підходу покладений нерозривний зв'язок і єдність використання і охорони земель у процесі їх безпосередньої експлуатації. В цьому в зазначену єдність треба включати і третій елемент — охорону суміжних природних ресурсів. Землевикористання як одна із форм

взаємодії суспільства і природи повинна включати вимоги об'єктивно необхідного раціонального використання даного об'єкта природи, вимоги збереження якості цього об'єкта і вимоги враховувати екологічну взаємодію всіх об'єктів природи. В літературі цілком справедливо зазначалося, що охорону природи неможливо забезпечити за межами відносин по використанню природних ресурсів, оскільки саме в цій сфері відбувається найбільш значний вплив на навколишнє середовище. В той же час слід зазначити, що право землевикористання не є тією універсальною формою, яка забезпечує охорону земель у цілому. Коли антропогенний вплив на землю відбувається в результаті господарської діяльності, не пов'язаної безпосередньо із землевикористанням, охорона земель здійснюється в інших правових формах. Охороні земель та суміжних природних ресурсів повинна сприяти екологізація земельно-правових приписів. Як слушно зазначав В.В.Петров, екологізація законодавства — це впровадження правил екологічного захисту до змісту норм, що регулюють господарську, рекреаційну та іншу діяльність, пов'язану тією чи іншою мірою із впливом на навколишнє середовище. Будь-яка господарська діяльність, пов'язана із впливом на довкілля, в першу чергу передбачає користування землею чи іншими об'єктами природи у визначених законом цілях. У зв'язку з цим екологізація земельного законодавства полягає, по-перше, в існуванні і в подальшому розвитку норм про охорону земель, які використовуються, по-друге, в існуванні і розвитку норм про охорону суміжних природних об'єктів у процесі використання земель.

Закріплення і розвиток у праві землевикористання вимог охорони суміжних природних ресурсів має отримати свій конкретний прояв у формуванні відповідних конкретних обов'язків кожного землекористувача чи власника земельної ділянки.

Одним із аспектів екологізації права землевикористання є створення моделі поведінки суб'єкта, яка б одночасно включала раціональне використання земельної ділянки у встановлених в законі цілях і охорону цієї земельної ділянки. При цьому охорона може здійснюватися як у формі регулювання способу використання цього об'єкта природи, так і у формі покладення на суб'єкта додаткових обов'язків, обмежень чи заборон.

Вплив землевикористання на сучасну екологічну ситуацію в першу чергу обумовлений природними і економічними характеристиками землі як об'єкта природи. Відомо, що всі природні ресурси в єдиному біогеоценозі пов'язані між собою, але центральною, цементуючою ланкою є земля, яка виступає перш за все як територіальна база. Саме завдяки цьому фактору вона має безпосередній зв'язок з усіма іншими природними ресурсами: надрами, рослинним світом, водами та ін.

Природні якості землі, її економічна і соціальна роль визначають і основні функції земельного права. Серед них особливу роль виконує охоронна функція. Ця функція має своїм завданням охорону землі як об'єкта природи, об'єкта права власності, а також підвищення її якості і продуктивного використання в інтересах людини і суспільства.

Щодо взаємодії землі з іншими природними ресурсами охоронну функцію землі можна було б розширити, включивши до її складу не тільки завдання охорони землі, але й охорону всього довкілля у процесі організації і здійснення використання цих природних ресурсів.

В умовах науково-технічного прогресу вплив землевикористання на навколишнє середовище диктує необхідність визначення оптимального співвідношення між раціональними використанням землі і охороною навколишнього середовища в цілому.

Правове регулювання земельних відносин значною мірою передбачає і організацію господарської експлуатацію інших природних ресурсів.

Підсилення екологічної спрямованості інституту права землевикористання передбачає перш за все необхідність врахування при конструюванні прав і обов'язків землекористувачів тих негативних наслідків, які можуть мати місце при безпосередньому використанні землі, до інших природних ресурсів.