

Науково-дослідний інститут приватного права і  
підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака  
Національної академії правових наук України

НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ КОМЕНТАР  
статей 373, 374 Цивільного кодексу України  
та статей 83, 84 Земельного кодексу України

щодо права власності на землю  
держави та органів місцевого  
самоврядування

За загальною редакцією  
академіка Національної академії правових наук України,  
доктора юридичних наук В. В. Луця

УДК 347.218:347.235:347.233.2

ББК 67.404.1+67.407(0)

Н 34

Науково-практичне видання

Рекомендовано до друку Вченою радою

Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва

імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України

(протокол № 8 від 25 вересня 2013 р.)

**Н 34 Науково-практичний коментар статей 373, 374 Цивільного кодексу України та статей 83, 84 Земельного кодексу України щодо права власності на землю держави та органів місцевого самоврядування:** Брошура [Текст] / В. О. Бесарабчик, П. І. Лапечук, Т. Г. Попович / За заг. ред. академіка НАПрН України, доктора юридичних наук В. В. Луця. – К.: НДІ приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2013. – 42 с.

**НАУКОВО-ПРАКТИЧНИЙ КОМЕНТАР  
статей 373, 374 Цивільного кодексу України  
та статей 83, 84 Земельного кодексу України  
щодо права власності на землю держави  
та органів місцевого самоврядування**

ISBN 978-617-7087-12-9

У науково-практичному коментарі наводиться тлумачення статей 373, 374 Цивільного кодексу України та статей 83, 84 Земельного кодексу України. Вказаними статтями регулюється право власності на землю держави та органів місцевого самоврядування. Здійснено аналіз виключного права власності. Коментар подається на основі законодавства України, чинного на 16. 07. 2013 р.

Видання розраховане на суддів, працівників прокуратури, органів безпеки та внутрішніх справ, митних, інших правоохоронних органів, адвокатів і юридичних консультантів, викладачів і наукових працівників, аспірантів і студентів юридичних навчальних закладів. Корисне для усіх, хто цікавиться питаннями державного та комунального права власності на землю.

ISBN 978-617-7087-12-9

Редактор – Янчук І. А.

Комп'ютерна верстка та дизайн – Попович Т. Г.

Комп'ютерна правка – Бесарабчик В. О.

Підписано до друку 01.10.2013 р. Формат 60\*84/16  
Гарн. Times New Roman Обл.-вид.арк. 1,78 Зам. № 13-011  
Офс. друк. Папір офс. № 1 Тираж 300 прим.

© Науково-дослідний інститут приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака НАПрН України, 2013  
© Автори коментаря

Свідоцтво про внесення суб'єкта видавничої справи до державного реєстру видавців, виготівників і розповсюджувачів видавничої продукції, серія ДК № 2233 від 05. 07. 2005 року

чі об'єктів нерухомості у державну власність.

Конфіскація земельної ділянки як підстава набуття прав на землю державою закріплена у ст. 148 Земельного кодексу України, але ця норма є відсилною до ст. 59 Кримінального кодексу України, який визначає покарання у вигляді конфіскації майна як примусове безоплатне вилучення у власність держави всього або частини майна, яке є власністю засудженого. Якщо конфіскується частина майна, суд має зазначити, яка саме частина майна конфіскується. Конфіскація майна встановлюється за тяжкі та особливо тяжкі корисливі злочини і може бути призначена лише у випадках, спеціально передбачених в Особливій частині Кримінального кодексу України<sup>34</sup>.

Авторський колектив:

*Бесарабчик Влада Олександрівна* – молодший науковий співробітник відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України

*Ланечук Петро Іванович* – канд. с/г наук, доцент, провідний науковий співробітник відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України

*Попович Тетяна Григорівна* – науковий співробітник відділу проблем приватного права Науково-дослідного інституту приватного права і підприємництва імені академіка Ф. Г. Бурчака Національної академії правових наук України

---

<sup>34</sup> Наприклад, див.: *Ухвала* Колегії суддів судової палати у кримінальних справах апеляційного суду Хмельницького області від 07.03.2012 року у справі № 11/2290/181/ 2012 року: [Електронний ресурс] // Єдиний державний реєстр судових рішень. – URL: <http://www.reyestr.court.gov.ua/Review/22571598> (Дата звернення 16.07.2013).

## Вступ

Державна власність тривалий час є основою економіки України. Навіть з проведенням приватизації її питома вага є досить значною. Крім загальнодержавної (республіканської) власності у законодавстві України закріплено також власність адміністративно-територіальних одиниць (комунальну власність). Статтею 13 Конституції України визначено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією<sup>1</sup>. Статті 373 та 374 Цивільного Кодексу України<sup>2</sup> відповідно до зазначених положень Конституції закріплюють право власності за народом України як одним із суб'єктів права власності та визначають перелік об'єктів, які належать виключно народу України, а також способи реалізації даного права, в т. ч. окремими громадянами<sup>3</sup>.

Хоча держава й розпоряджається землями від імені Українського народу, разом із тим, вона охороняє усі форми власності на землі, гарантуючи таке право та забезпечуючи його своїм примусом (ст. 14 Конституції України).

У цьому науково-практичному коментарі аналізуються окремі норми Цивільного та Земельного кодексів України, а також інших законодавчих актів щодо права власності на землю держави та органів місцевого самоврядування.

власності та збереження майна військових формувань, і не втручаються в їх внутрішнє життя<sup>33</sup>.

5. Частиною 5 ст. 84 Земельного кодексу України закріплено вичерпний перелік підстав для набуття прав державної власності на землю. Перші три підстави (відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими правочинами; прийняття спадщини) є спільними для органів місцевого самоврядування та для органів державної влади, тому детально див. коментар до ч. 5 ст. 83 Земельного кодексу України.

Передача земельних ділянок комунальної власності в державну здійснюється за рішеннями відповідних органів місцевого самоврядування, які здійснюють розпорядження землями комунальної власності відповідно до повноважень, визначених Земельним кодексом України (ст. 117). У рішенні органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки в державну власність зазначаються кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні. На підставі рішення органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки в державну власність складається акт приймання-передачі. Рішення органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки в державну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності держави, територіальної громади на неї. До земель комунальної власності, які не можуть передаватися у державну власність, належать земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій, крім випадків переда-

<sup>1</sup> Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР [Текст] // Офіційний вісник України. – 2010. – № 72/1. – С. 15.

<sup>2</sup> Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.

<sup>3</sup> Васильченко В. В. Коментар та постатейні матеріали до законодавства України про власність та інші речові права [Текст] / В. В. Васильченко, О. О. Михайленко. – Х.: Одісеї, 2007. – 800 с.

<sup>33</sup> Угода між Україною і Російською Федерацією про статус та умови перебування Чорноморського флоту Російської Федерації на території України (укр/рос) від 28.05.1997 року [Електронний ресурс]. – URL: [http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/643\\_076](http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/643_076) (Дата звернення 16.07.2013)

інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук, є виключно державними, оскільки ці суб'єкти є як гарантами національної безпеки (ст. 4 Закону України «Про основи національної безпеки України»)<sup>30</sup>, так і розвитку українського суспільства в цілому (преамбула Закону України «Про наукову і науково-технічну діяльність»)<sup>31</sup>. Поряд із цим, земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, отримали особливий статус у зв'язку із екологічним лихом, що спричинило нові соціальні та економічні умови, вирішення яких є державною справою.

Ще однією загальнодержавною справою є освіта, метою якої є універсальний розвиток людини як особистості та найвищої цінності суспільства, розвиток її талантів, розумових і фізичних здібностей, виховання високих моральних якостей, формування громадян, здатних до свідомого суспільного вибору, збагачення на цій основі інтелектуального, творчого, культурного потенціалу народу, підвищення освітнього рівня народу, забезпечення народного господарства кваліфікованими фахівцями<sup>32</sup>. Саме для цього у Земельному кодексі України було закріплено положення про заборону відчуження державою земельних ділянок, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами та вищими навчальними закладами державної форми власності.

У тому випадку, коли державні земельні ділянки використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, органи державної влади України поважають статус військових формувань, вживають необхідних і узгоджених з їхнім командуванням заходів, що забезпечують безпеку особового складу, захист прав

<sup>30</sup> Закон України «Про основи національної безпеки України» від 19.06.2003 року № 964-IV [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 351.

<sup>31</sup> Закон України «Про наукову і науково-технічну діяльність» від 13.12.1991 року № 1977-XII [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 12. – Ст. 165.

<sup>32</sup> Закон України «Про освіту» від 23.05.1991 року № 1060-XII [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 1991. – № 34. – Ст. 451.

## Зміст

Цивільний кодекс України	6
Стаття 373. Земля (земельна ділянка) як об'єкт права власності	6
Стаття 374. Суб'єкти права власності на землю (земельну ділянку)	14
Земельний кодекс України	20
Стаття 83. Право власності на землю територіальних громад	20
Стаття 84. Право власності на землю держави	34

## ЦИВІЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ

**Стаття 373. Земля (земельна ділянка) як об'єкт права власності**

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

2. Право власності на землю гарантується Конституцією України.

Право власності на землю (земельну ділянку) набувається і здійснюється відповідно до закону.

3. Право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

4. Власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення.

5. Власник земельної ділянки може використовувати на свій розсуд все, що знаходиться над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом та якщо це не порушує прав інших осіб.

1. Коментована стаття відтворює, розвиває та конкретизує правила, закріплені у ст. ст. 13 і 14 Конституції України, ст. 1 Земельного кодексу України<sup>4</sup> та цілої низки інших нормативно-правових актів щодо землі як об'єкта права власності. Частина перша коментованої статті підкреслює особливий статус землі як об'єкта цивільних прав, визнаючи її основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

Для визначення цього специфічного об'єкта цивільних прав законодавець у коментованій главі вживає два терміни – «земля» та «земельна ділянка». Легальні визначення зазначених дефініцій містяться у галузевих нормативно-правових актах. Так, згідно зі ст. 1 Закону України «Про охорону

<sup>4</sup> *Земельний кодекс України* від 25.10.2001 № 2768-III [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3. – Ст. 27.

ноздатності; сприяння вдосконаленню освіти; участь у контролі за виконанням угод, учасницею яких є Україна, що стосуються міжнародної безпеки (ст. 3 Закону України «Про космічну діяльність»)<sup>28</sup>.

До земель транспорту, що не можуть передаватися у приватну та комунальну власність, належать землі, надані державним підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту й дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного та трубопровідного транспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту (ст. 67 Земельного кодексу України).

Землі оборони можуть перебувати лише в державній власності (ст. 77 Земельного кодексу України). Землями оборони визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військових частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України. Навколо військових та інших оборонних об'єктів у разі необхідності створюються захисні, охоронні та інші зони з особливими умовами користування. Військовим частинам для виконання покладених на них функцій та завдань земельні ділянки надаються у постійне користування відповідно до вимог Земельного кодексу України. Порядок використання земель оборони встановлюється Законом України «Про використання земель оборони»<sup>29</sup>.

Про обмеження, що діють щодо земель під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом, земель лісогосподарського призначення та водного фонду, йшлося у коментарі ч. 4 ст. 83 Земельного кодексу України.

Земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України,

<sup>28</sup> *Закон України «Про космічну діяльність»* від 15.11.1996 року № 502/96-ВР [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 1. – Ст. 2.

<sup>29</sup> *Закон України «Про використання земель оборони»* від 27.11.2003 року № 1345-IV [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 14. – Ст. 209.

Державні органи приватизації здійснюють продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації. Разом із тим слід зауважити, що Земельний кодекс України містить презумпцію перебування земель у державній власності (ст. 84 – у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності).

4. У частині 4 подається перелік земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність. До таких відносяться землі атомної енергетики та космічної системи. Землі енергетики – це земельні ділянки, надані в установленому порядку для розміщення, будівництва та експлуатації енергогенеруючих підприємств, об'єктів альтернативної енергетики, об'єктів передачі електричної та теплової енергії, виробничих об'єктів, необхідних для експлуатації об'єктів енергетики, в тому числі баз та пунктів (ст. 1 Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів»)<sup>27</sup>. Спеціальний режим таких земель та віднесення їх виключно до державних має на меті забезпечення безперебійного функціонування об'єктів енергетичної галузі, раціонального використання земель, а також безпечної життєдіяльності та захисту населення та господарських об'єктів від впливу можливих аварій.

Так само, виключність державної власності на землі під об'єктами космічної діяльності пов'язана з її метою: сприяння соціально-економічному та науковому прогресу держави, зростанню добробуту громадян; участь у розв'язанні загальних проблем людства; розвиток космічної науки і техніки, космічних послуг та технологій, які обумовлюють стабільний розвиток національної економіки; створення потужного експортного потенціалу космічної галузі; забезпечення доступу в космос, здійснення наукових досліджень Землі та космічного простору; створення та підтримка космічними засобами сучасного інформаційного простору держави; забезпечення довгострокових інтересів держави в сфері національної безпеки та оборо-

<sup>27</sup> Закон України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» від 09.07.2010 року № 2480-VI [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 1. – Ст. 1.

земель»<sup>5</sup> земля – це поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею. Земельною ділянкою визнається частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами (ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України, ст. 1 Закону України «Про оцінку земель»<sup>6</sup>).

Об'єктом особливої охорони держави є всі землі в межах території України. Охорона земель являє собою систему правових, організаційних, економічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського і лісогосподарського призначення, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісогосподарського призначення, забезпечення особливої режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення. Особливість охорони землі як специфічного об'єкта цивільних прав полягає і в тому, що на відміну від багатьох інших об'єктів, які можна переміщувати через державний кордон нашої держави, ст. 53 Закону України «Про охорону земель» імперативно приписує, що вивезення ґрунтової маси за межі території України, крім зразків для проведення наукових досліджень, забороняється.

2. Право власності на землю гарантується Конституцією України (ст. ст. 13, 14, 41, 142). Держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю. Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою, і відшкодування завданих збитків. Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється

<sup>5</sup> Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 349.

<sup>6</sup> Закон України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року № 1378-IV [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15. – Ст. 229

шляхом: а) визнання прав; б) відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; в) визнання угоди недійсною; г) визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; ґ) відшкодування заподіяних збитків; д) застосування інших, передбачених законом, способів. Власник не може бути позбавлений права власності на земельну ділянку, інакше ніж у випадках, передбачених законами України.

Право власності на землю (земельну ділянку) набувається і здійснюється суб'єктами цивільно-правових відносин відповідно до закону<sup>7</sup>. Громадяни та юридичні особи набувають право власності на земельну ділянку із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування та державних органів приватизації щодо земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, в межах їх повноважень, визначених Земельним кодексом України. Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі їм земельних ділянок у власність. Особливим способом набуття права власності на землю (земельну ділянку) є набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність). Відповідно до ч. 1 ст. 119 Земельного кодексу України громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування. Найбільш поширеним способом набуття права власності на землю є придбання земельних ділянок на підставі цивільних правочинів (купівлі-продажу, міни, дарування) чи успадкування тощо).

Здійснення права власності на землю полягає у реалізації її власником

<sup>7</sup> Про поняття та види суб'єктів права власності на землю (коментар до ст. 374 ЦК) див.: *Васильченко В. В.* Коментар та постановочні матеріали до законодавства України про власність та інші речові права [Текст] / В. В. Васильченко, О. О. Михайленко. – Х.: Одісей, 2007. – 800 с.

призначення державної власності у власність або у користування для всіх потреб; 2) Кабінет Міністрів України передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у випадках вилучення земельних ділянок та земельні ділянки дна територіального моря, а також передає земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності до статутного капіталу державного земельного банку, який стовідсотково належить державі та не підлягає приватизації.

Київська та Севастопольська міські державні адміністрації у межах їхніх територій передають земельні ділянки із земель державної власності, крім таких випадків, вказаних у попередньому абзаці в частині, що стосується Кабінету Міністрів України, центрального органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальних органів.

Обласні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності (крім земель, визначених у повноваженнях районних державних адміністрацій та у випадках, визначених у попередньому абзаці) у власність або у користування у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів, а також земельні ділянки, що не входять до складу певного району, або у випадках, коли районна державна адміністрація не утворена, для всіх потреб.

Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим передає земельні ділянки із земель державної власності (крім земель, визначених у повноваженнях районних державних адміністрацій та у випадках, визначених у попередньому абзаці) у власність або в користування у межах сіл, селищ, міст, що не входять до складу певного району, та за межами населених пунктів для всіх потреб, а також погоджує передачу таких земель у власність або у користування районними державними адміністраціями на їхній території для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо).

функції держави. Відповідно до здійснюваних функцій органи державної влади поділяються на органи законодавчої, виконавчої та судової влади. Здійснення правомочностей власника земель, які перебувають у державній власності, покладено, як правило, на органи державної виконавчої влади. Тобто, на Кабінет Міністрів України, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київську та Севастопольську міську, районні державні адміністрації відповідно до ст. 13, 16, 17, 17-1 Земельного кодексу України. Слід підкреслити, що ці органи становлять єдину систему органів державної виконавчої влади, які перебувають в ієрархічному підпорядкуванні. Вищим органом державної виконавчої влади в Україні є Кабінет Міністрів України. Отже, уряд має право здійснювати функції суб'єкта права державної власності щодо будь-яких земель, які перебувають у державній власності. Проте в цьому немає потреби, оскільки Кабінет Міністрів України вирішує найбільш важливі державні питання, віднесені до компетенції органів виконавчої влади. Тому Земельний кодекс України розмежував їх компетенцію щодо здійснення правомочностей суб'єкта права державної власності на землю.

Згідно з ч. 3 ст. 122 Земельного кодексу України районні державні адміністрації на своїй території розпоряджаються земельними ділянками державної власності в межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для: а) ведення водного господарства; б) індивідуального дачного будівництва; в) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням випадків, коли Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим передає державні землі у межах сіл, селищ, міст, що не входять до складу певного району, та за межами населених пунктів для всіх потреб, а також коли: 1) центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського

своїх повноважень володіти, користуватися та розпоряджатися земельними ділянками в межах, визначених законом (щодо обмежень у здійсненні права власності на земельну ділянку<sup>8</sup>). Під *правом володіння* земельною ділянкою розуміється юридично забезпечена можливість мати у себе в фактичному утриманні земельну ділянку (зокрема, безпосереднє панування над земельною ділянкою, перебування її на балансі тощо). *Правомочність користування* являє собою засновану на законі можливість використання земельної ділянки з метою отримання від неї корисних властивостей (одержувати доходи і прирощення від неї, здавати в оренду і т. ін.). Така можливість є більш місткою порівняно з правомочністю володіння, але є тісно з нею пов'язана, оскільки у переважній більшості випадків користуватися майном без фактичного володіння ним не є закономірним явищем. Зазначений взаємозв'язок чітко простежується у чинному земельному законодавстві, норми якого, зокрема, закріплюють таку специфічну правомочність власника земельної ділянки, як право постійного користування земельною ділянкою. Згідно з ч. 1 ст. 92 Земельного кодексу України право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. *Право розпорядження* означає юридично дозволену можливість визначення правової долі земельної ділянки шляхом зміни її приналежності, стану або призначення (наприклад, встановлення та зміна цільового призначення земель, відчуження земельної ділянки за різноманітними правочинами тощо). Зазначені правомочності одночасно концентруються у власника земельної ділянки.

3. Об'єктом цивільних прав виступає не земля в цілому як об'єкт права власності Українського народу (ст. 14 Конституції України), а конкретно визначена земельна ділянка. При цьому право власності на неї поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і

<sup>8</sup> Детально про це: коментар до ч. 4 ст. 373 Цивільного кодексу України.

під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Власник має право використовувати земельну ділянку на свій розсуд відповідно до цільового призначення, а також усе, що міститься над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом і не порушує прав інших осіб. Наприклад, згідно із ч. 1 ст. 23 Кодексу України «Про надра»<sup>9</sup> землевласники в межах наданих їм земельних ділянок мають право без спеціальних дозволів та гірничого відводу видобувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів, підземні води для власних господарсько-побутових потреб, нецентралізованого та централізованого (крім виробництва фасованої питної води) господарсько-питного водопостачання за умови, що продуктивність водозаборів підземних вод не перевищує 300 кубічних метрів на добу, та використовувати надра для господарських і побутових потреб. Видобування корисних копалин місцевого значення і торфу із застосуванням спеціальних технічних засобів, які можуть призвести до небажаних змін навколишнього природного середовища, погоджується з місцевими радами, Радою міністрів Автономної Республіки Крим та обласними, Київською та Севастопольською міськими державними адміністраціями.

4. Частина 4 коментованої статті наділяє власника земельної ділянки правом використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення. Це означає, що власник на підставі свого власного волевиявлення може використовувати належну йому на праві власності земельну ділянку для задоволення його особистих, господарських чи інших корисних потреб. Поряд з цим він зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення. Відповідно до ч. 1 ст. 19 Земельного кодексу України землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: а) землі сільськогосподарського

<sup>9</sup> Кодекс України «Про надра» від 27 липня 1994 року № 132/94-ВР [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 36. – Ст. 340.

державної форми власності;

і) земельні ділянки, що використовуються **Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.**

**5. Держава набуває права власності на землю у разі:**

а) відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

б) придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

в) прийняття спадщини;

г) передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами;

г) конфіскації земельної ділянки.

1. Щодо земель державного права власності йшлося у коментарі до ч. 1 ст. 374 Цивільного кодексу України. Крім того, територіальні громади сіл, селищ, міст можуть створювати фонд земель запасу для подальшого його використання в своїх інтересах. Крім цього, варто пам'ятати, що право державної власності є сукупністю правових норм, що закріплюють і охороняють належність землі народу України в особі органів державної влади, а також встановлюють порядок та умови придбання державної власності й визначають вичерпний перелік земель, які не можуть надаватись у приватну або комунальну власність. Особливістю державної власності на землю є те, що вона виступає у вигляді виключної власності народу України. Це означає, що на землю, яка проголошена винятковою власністю народу, держава має лише компетенцію з управління у загальнонародних інтересах. Таким чином, право державної власності характеризує належність землі народу України в цілому.

2. Право державної власності на землю набувається і реалізується державою, яка є складним механізмом реалізації влади в суспільстві й характеризується наявністю системи органів, які здійснюють ті чи інші

## **Стаття 84. Право власності на землю держави**

**1. У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.**

**2. Право державної власності на землю набувається і реалізується державою через органи виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом.**

Частина третю статті 84 виключено.

**4. До земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:**

- а) землі атомної енергетики та космічної системи;**
- б) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту;**
- в) землі оборони;**
- г) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;**
- г) землі лісгосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;**
- д) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;**
- е) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;**
- є) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;**
- ж) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами;**
- з) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами**

призначення; б) землі житлової та громадської забудови; в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення; г) землі оздоровчого призначення; г) землі рекреаційного призначення; д) землі історико-культурного призначення; е) землі лісгосподарського призначення; е) землі водного фонду; ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень. Зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, викупу земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення. Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України<sup>10</sup>).

Поряд із цим закон встановлює і ряд істотних обмежень щодо здійснення власником земельної ділянки свого права власності на неї. Так, згідно зі ст. 111 Земельного кодексу України право на земельну ділянку може бути обмежено законом або договором шляхом встановлення: а) заборони на продаж або інше відчуження певним особам протягом установленого строку; б) заборони на передачу в оренду (суборенду); в) права на переважну купівлю у разі її продажу; г) умови прийняття спадщини тільки визначеним спадкоємцем; г) умови розпочати і завершити будову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; д) заборони на провадження окремих видів діяльності; е) заборони на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту та зовнішнього виду нерухомого майна; е) умо-

<sup>10</sup> Детальніше див.: *Постанова* Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб» від 11 квітня 2002 р. № 502 [Текст] // Офіційний вісник України. – 2002. – № 15. – С. 87.

ви здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; ж) умови додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; з) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикогослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку; и) інших зобов'язань, обмежень або умов.

5. Згідно з ч. 5 ст. 373 власник земельної ділянки може використовувати на свій розсуд все, що знаходиться над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом та якщо це не порушує прав інших осіб. Так, слід мати на увазі, що власнику при розташуванні, будівництві та реконструкції житлових будівель, промислових споруд необхідно в окремих випадках погоджувати свої дії з відповідними відомчими органами. Наприклад, згідно з п. 146 Положення про використання повітряного простору України<sup>11</sup>, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 29 березня 2002 р. № 401, умови розташування, будівництва та реконструкції об'єктів, дійсна висота яких перевищує 50 метрів, що можуть створити загрозу безпеці повітряного руху, погоджуються з Міноборони, Державіаслужбою, Украерорухом.

Норма ч. 5 коментованої статті розвиває і конкретизує положення ч. 5 ст. 319 ЦК, відповідно до якої власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі. З метою захисту прав інших власників та землекористувачів закон у ст.103 Земельного кодексу України встановлює правила добросусідства, згідно з якими власники та землекористувачі земельних ділянок повинні: обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо); не використовувати земельні ділян-

<sup>11</sup> Постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про використання повітряного простору України» від 29 березня 2002 р. № 401 [Текст] // Офіційний вісник України. – 2008. – № 100 – С. 335.

містах безпосередньо або через органи місцевого самоврядування можуть об'єднувати на договірних засадах на праві спільної власності об'єкти права комунальної власності, а також кошти місцевих бюджетів для виконання спільних проектів або для спільного фінансування (утримання) комунальних підприємств, установ та організацій і створювати для цього відповідні органи й служби. Об'єднання та управління такими земельними ділянками здійснюють районні або обласні ради відповідно до ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування». При цьому доцільність, порядок та умови відчуження об'єктів права комунальної власності визначаються відповідною місцевою радою. Доходи від відчуження об'єктів права комунальної власності зараховуються до місцевих бюджетів і спрямовуються на фінансування заходів, передбачених бюджетами розвитку. Майнові операції, які здійснюються органами місцевого самоврядування з об'єктами права комунальної власності, не повинні ослаблювати економічних основ місцевого самоврядування, зменшувати обсяг та погіршувати умови надання послуг населенню.

часток (паїв) у натурі (на місцевості) земельних ділянок та видачі їм державних актів на право власності на землю.

Четвертою підставою виникнення права комунальної власності на землю є придбання за цивільно-правовими правочинами на підставі розділу 2 «Загальні положення про договір» книги 5 «Зобов'язальне право» Цивільного кодексу України. Зокрема, договором є домовленість двох або більше сторін, спрямована на встановлення, зміну або припинення цивільних прав та обов'язків. Договір є одностороннім, якщо одна сторона бере на себе обов'язок перед другою стороною вчинити певні дії або утриматися від них, а друга сторона наділяється лише правом вимоги, без виникнення зустрічного обов'язку щодо першої сторони. Договір є двостороннім, якщо правами та обов'язками наділені обидві сторони договору. До договорів, що укладаються більш як двома сторонами (багатосторонні договори), застосовуються загальні положення про договір, якщо це не суперечить багатосторонньому характеру цих договорів. Договір є відплатним, якщо інше не встановлено договором, законом або не впливає із суті договору.

Закон не вичерчує перелік набуття права комунальної власності на землю лише чотирма підставами. Цей перелік є відкритим і може доповнитися або застосовуватися правило відсилання до інших норм. Наприклад, відповідно до ст. 142 Земельного кодексу України припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу. Також однією з підстав виникнення права власності на землю може бути у разі примусового припинення прав на земельну ділянку при її використанні не за цільовим призначенням (здійснюється у судовому порядку) чи при примусовому зверненні стягнень на земельну ділянку щодо зобов'язань власника цієї земельної ділянки.

6. Земельний кодекс України надав право територіальним громадам сіл, селищ та міст об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Територіальні громади сіл, селищ, міст, районів у

ки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив); співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання сівозмін, встановлення, зберігання межових знаків тощо).

### **Стаття 374. Суб'єкти права власності на землю (земельну ділянку)**

**1. Суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) є фізичні особи, юридичні особи, держава, територіальні громади.**

**2. Іноземці, особи без громадянства можуть набувати право власності на землю (земельні ділянки) відповідно до закону.**

**3. Іноземні юридичні особи, іноземні держави та міжнародні організації можуть бути суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) у випадках, встановлених законом.**

**4. Права та обов'язки суб'єктів права власності на землю (земельну ділянку) встановлюються законом.**

1. Стаття 374 визначає коло учасників, які можуть виступати суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку). Серед таких суб'єктами ч. 1 коментованої статті називає фізичних осіб, юридичних осіб, державу та територіальні громади.

Терміном «фізичні особи» охоплюються не тільки громадяни України, а й іноземні громадяни (піддані) та особи без громадянства (апатриди). Фізичні особи можуть бути суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) за наявності у них повної цивільної дієздатності. Можливість мати землю (земельну ділянку) на праві власності входить до одного з найважливіших компонентів цивільної правоздатності громадян. Підстави набуття права власності на землю громадянами України закріплені у ст. 81 Земельного кодексу України. Згідно з цією статтею громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі: а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності; в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; г) прийняття спадщини; г) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю). Відповідно до ст. 121 Земельного кодексу громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах: а) для ведення фермерського

належною йому на праві власності. Спадкодавець може передавати за заповітом частину належної йому земельної ділянки, тоді інша частина цієї ділянки спадкується за законом. У разі коли спадкодавець заповів всю земельну ділянку або її частину іншим особам, які не успадковували нерухоме майно, то спадкоємці мають право на земельну ділянку, на якій розміщено нерухоме майно та на частину ділянки, яка є необхідною для його обслуговування, незалежно від змісту заповіту. За такими правилами здійснюється й перехід права на землю при спадкуванні права на частину нерухомого майна, а якщо був установлений порядок користування ним – то з урахуванням цього порядку.

При вирішенні питання про спадкування права на земельну частку (пай) основним документом, що посвідчує таке право, є сертифікат про право на земельну частку (пай). Якщо спадкодавець мав право на земельну частку (пай), але за життя не одержав сертифіката на право власності на земельну частку (пай) або помилково не був включений (безпідставно виключений) до списку, доданого до державного акта про колективну власність на землю відповідного сільськогосподарського підприємства, товариства тощо, при вирішенні спору про право спадкування на земельну частку (пай) суд застосовує положення чинного на час існування відповідних правовідносин Земельного кодексу України 1990 року<sup>24</sup>, Указу Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям»<sup>25</sup> та відповідні норми ЦК УРСР<sup>26</sup>. У цьому випадку слід ураховувати, що згідно з пунктом 17 Перехідних положень Земельного кодексу України від 2001 року сертифікати на право на земельну частку (пай) є дійсними до виділення власникам таких

<sup>24</sup> Земельний кодекс України від 18.12.1990 року № 561-ХІІ // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 10. – Ст. 98.

<sup>25</sup> Указ Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 8 серпня 1995 року № 720/95 [Електронний ресурс]. – URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/720/95> (Дата звернення 16.07.2013).

<sup>26</sup> Цивільний кодекс Української РСР від 18.07.1963 року № 1540-VI // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1966. – № 46. – Ст. 284.

власником житлового будинку, інших будівель, споруд, багаторічних насаджень, що на ній розміщені, вимога про відчуження земельної ділянки розглядається разом із вимогою про припинення права власності на зазначені об'єкти. У разі якщо земельна ділянка, що викупується, та розміщені на ній житловий будинок, інші будівлі, споруди чи багаторічні насадження перебувають у власності кількох осіб, питання про викуп вирішується з кожним власником окремо. У разі якщо відчужується частина земельної ділянки, а решта її площі не може раціонально використовуватися за цільовим призначенням, то за вимогою власника земельної ділянки відчуженню підлягає вся земельна ділянка.

Третьою підставою для набуття права власності на землю територіальними громадами є прийняття спадщини. Відповідно до ст. 1225 Цивільного кодексу України право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців за загальними правилами спадкування (зі збереженням її цільового призначення) при підтвердженні цього права спадкодавця державним актом на право власності на землю або іншим правостановлюючим документом<sup>23</sup>. У порядку спадкування можуть передаватися також право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій), право користування чужим майном (сервітут). Правило цієї статті про те, що при переході до спадкоємців права власності на житловий будинок, інші будівлі та споруди до них переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, й у розмірі, який необхідний для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом, необхідно розуміти так, що така ділянка переходить у власність або користування спадкоємців, якщо її було надано в установленому порядку, в межах, визначених при наданні, за умови, що спадкодавець не складав заповіту щодо розпорядження земельною ділянкою,

<sup>23</sup> Постанова Верховного Суду України «Про судову практику у справах про спадкування» від 30.05.2008 року № 7 [Текст] // Бізнес: законодавство та практика. – 2008. – № 17. – С. 3.

господарства – в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній на цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району; б) для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 гектара; в) для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара; г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 гектара, в селищах – не більше 0,15 гектара, в містах – не більше 0,10 гектара; г) для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара; д) для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара. Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю). Юридичною особою є організація, створена і зареєстрована у встановленому законом порядку, яка наділяється цивільною правосдатністю і дієздатністю, може бути позивачем та відповідачем у суді. Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності в разі: а) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду; в) прийняття спадщини; г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Згідно з ст. 167 ЦК держава Україна діє у цивільних відносинах на рівних правах з іншими учасниками цих відносин. Право державної власності на землю набувається і реалізується державою в особі Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських, районних державних адміністрацій та державних

органів приватизації щодо земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, відповідно до закону. Відповідно до ст. 84 Земельного кодексу у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. Держава набуває права власності на землю у разі: а) відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; б) придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; в) прийняття спадщини; г) передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами; ґ) конфіскації земельної ділянки.

Серед числа інших суб'єктів права власності на землю (земельні ділянки) закон називає територіальні громади. Правовий статус територіальних громад визначається Законом України «Про місцеве самоврядування в Україні»<sup>12</sup>. Згідно зі ст. 1 цього Закону територіальною громадою вважаються жителі, об'єднані постійним проживанням у межах села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання жителів кількох сіл, що мають єдиний адміністративний центр. Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю. 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. Відповідно до ч. 4 ст. 83 Земельного кодексу України територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі: а) передачі їм земель державної власності; б) примусового відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; в) прийняття спадщини; г) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; ґ) виникнення інших підстав, передбачених законом.

<sup>12</sup> Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 року № 280/97-ВР [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 24. – Ст. 170.

які перебувають у державній та/або комунальній власності; 3) відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва в разі викупу земельних ділянок для суспільних потреб; 4) укладення інших цивільно-правових угод з інших підстав, ніж визначені ч. 1 ст. 7 цього Закону (забезпечення національної безпеки і оборони; будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, нафто-, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, морських портів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації; розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України; розміщення та обслуговування об'єктів, пов'язаних із видобуванням корисних копалин; будівництво захисних гідротехнічних споруд; будівництво та обслуговування нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, необхідних для їх експлуатації, споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва; створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ; розташування об'єктів природно-заповідного фонду); 5) примусове відчуження земельних ділянок в умовах воєнного чи надзвичайного стану (реквізиції); б) конфіскації земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені; 7) викуп пам'яток історії та культури, яким загрожує пошкодження або знищення, внаслідок дій або бездіяльності їх власника; 8) припинення права власності особи на майно, яке не може їй належати.

Разом із земельною ділянкою (її частиною) об'єктом відчуження є житловий будинок, інші будівлі, споруди, багаторічні насадження, що на ній розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб. У разі якщо власник земельної ділянки (її частини), що відчужується, є також

влади про передачу земельної ділянки в державну власність складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки. Рішення органів виконавчої влади про передачу земельної ділянки в державну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності територіальної громади на неї. До земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у комунальну власність.

Другою підставою набуття у комунальну власність земель є викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, для забезпечення суспільних потреб чи примусове відчуження зазначених об'єктів нерухомого майна з мотивів суспільної необхідності, якщо такі потреби не можуть бути забезпечені шляхом використання земель державної чи комунальної власності (ст. 3, 4 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»)<sup>22</sup>.

Не може вважатися викупом для суспільних потреб чи відчуженням з мотивів суспільної необхідності: 1) звернення стягнення на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені; 2) вилучення (викуп) земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені,

<sup>22</sup> Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17.11.2009 року № 1559-VI [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2010. – № 1. – Ст. 2.

2. Відповідно до ст. 26 Конституції України іноземці та особи без громадянства, що перебувають в Україні на законних підставах, користуються тими самими правами і свободами, а також несуть такі самі обов'язки, як і громадяни України, за винятками, встановленими Конституцією, законами чи міжнародними договорами України. Під іноземцем чинне вітчизняне законодавство розуміє особу, яка не перебуває в громадянстві України і є громадянином (підданим) іншої держави або держав. Особою без громадянства вважається особа, яку жодна держава відповідно до свого законодавства не вважає своїм громадянином (ст. 1 Закону України «Про громадянство України»<sup>13</sup>; ст. 1 Закону України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства»<sup>14</sup>). Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності 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, а також у разі їх придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільними правочинами та викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності чи прийняття спадщини. Землі сільськогосподарського призначення, набуті в законному порядку, в тому числі прийняті в спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, підлягають відчуженню протягом року.

3. У випадках, встановлених законом, суб'єктами права власності на землю (земельну ділянку) можуть бути іноземні юридичні особи, іноземні держави та міжнародні організації. Згідно з вимогами ст. 85 Земельного кодексу України іноземні держави можуть набувати у власність земельні ділянки виключно для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій відповідно до

<sup>13</sup> Закон України «Про громадянство України» від 18.01.2001 № 2235-III [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 13. – Ст. 65.

<sup>14</sup> Закон України «Про правовий статус іноземців та осіб без громадянства» від 22.09.2011 № 3773-VI [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 19–20. – Ст. 179.

міжнародних договорів. Досить поширеною є участь у цивільно-правових відносинах міжнародних міжурядових організацій системи ООН. Ці організації можуть укладати необхідні для їх ефективного функціонування найрізноманітніші види цивільно-правових договорів. Так, відповідно до ст. 39 Статуту Міжнародної організації праці<sup>15</sup> остання має усі права юридичної особи, зокрема, право укладати договори, набувати рухоме й нерухоме майно та розпоряджатися ним, порушувати судові справи.

Стаття 29 Закону України «Про міжнародне приватне право»<sup>16</sup> наділяє іноземних юридичних осіб національним режимом у сфері їх комерційної діяльності на території України. Національний режим означає, що іноземні суб'єкти господарської діяльності мають обсяг прав та обов'язків не менший, ніж суб'єкти господарської діяльності України. ЗК України встановлює, що іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні, а також за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна. Землі сільськогосподарського призначення, набуті у законному порядку, у тому числі отримані в спадщину іноземними юридичними особами, підлягають відчуженню протягом одного року (ст. 82 ЗК України).

4. Спеціальним законом, що встановлює права та обов'язки суб'єктів права власності на землю (земельну ділянку), виступає ЗК України. Відповідно до ст. 90 ЗК власники земельних ділянок мають право: а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину; б) самостійно господарювати на землі; в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб

<sup>15</sup> Устав Международной организации труда [Електронний ресурс]. – URL: [http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/993\\_154](http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/993_154) (Дата звернення 16.07.2013).

<sup>16</sup> Закон України «Про міжнародне приватне право» від 23.06.2005 № 2709-IV [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2005. – № 32. – Ст. 422.

П Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» в межах затверджених сільською, селищною, міською, районною в місті радою створюються відділи, управління та інші виконавчі органи відповідно до структури і штатів, затверджених цією радою. Ці установи забезпечують діяльність місцевої ради, а тому земельні ділянки, що знаходяться під будівлями, в яких розміщуються комунальні установи, не передаються у приватну власність.

З кінця 2009 року до земель комунальної власності, які не можуть передаватися у приватну власність, віднесено також земельні ділянки, які штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів. Тепер штучно створені земельні ділянки на території населеного пункту, у тому числі створені з порушенням установлених правил, будуть переходити у власність територіальної громади. Якщо земельні ділянки штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів, то такі ділянки будуть переходити у власність держави. Крім цього, ці земельні ділянки не підлягають передачі в оренду.

5. Частиною 5 закріплюється перелік підстав набуття прав на землі комунальної власності, який не є вичерпним і може доповнюватися у разі виникнення інших підстав у національному чи міжнародному законодавстві.

Про першу підставу (передача земель із державної власності у комунальну) йдеться у ст. 117 Земельного кодексу України. Так, передача земельних ділянок державної власності в комунальну власність здійснюється за рішеннями відповідних органів виконавчої влади, які здійснюють розпорядження землями державної власності відповідно до повноважень, визначених Земельним кодексом України. На підставі рішення органів виконавчої

ване рішення уповноваженого державного органу або органу місцевого самоврядування (п. 9 ч. 1 ст. 12 Закону України «Про автомобільні дороги»)<sup>20</sup>.

Так само як землі загального використання та транспорту землі комунального природно-заповідного фонду є особливо охоронюваними та не підлягають переданню у приватну власність. Природно-заповідний фонд становлять ділянки суші й водного простору, природні комплекси та об'єкти яких мають особливу природоохоронну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність і виділені з метою збереження природної різноманітності ландшафтів, генофонду тваринного і рослинного світу, підтримання загального екологічного балансу та забезпечення фонових моніторингу навколишнього природного середовища. У зв'язку з цим законодавством України природно-заповідний фонд охороняється як національне надбання, щодо якого встановлюється особливий режим охорони, відтворення і використання. Україна розглядає цей фонд як складову частину світової системи природних територій та об'єктів, що перебувають під особливою охороною (преамбула до Закону України «Про природно-заповідний фонд України»)<sup>21</sup>.

Щодо земель лісогосподарського призначення та водного фонду, то їх передання у приватну власність допускається за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади (безоплатно або за плату) у випадку, коли ці земельні ділянки лісогосподарського призначення та водного фонду є замкнені та не перевищують загальну площу 5 гектарів (для лісових) та 3 гектарів (для водних) у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств (ч. 2 ст. 56 та ч. 2 ст. 58 Земельного кодексу України).

До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, відносять земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування. Відповідно до законодавства України для здійснення повноважень, що належать до відання виконавчих органів сільських, селищних, міських рад та закріплені у розділі

<sup>20</sup> Закон України «Про автомобільні дороги» від 08.09.2005 року № 2862-IV [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 2005. – № 51. – Ст. 556.

<sup>21</sup> Закон України «Про природно-заповідний фонд України» від 16.06.1992 року № 2456-XII [Текст] // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 34. – Ст. 502.

наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди. Разом із тим на власників покладається і тягар утримання земельних ділянок, які належать їм на праві власності. Разом із тим, згідно зі ст. 91 ЗК власники земельних ділянок зобов'язані: а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням; б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; в) своєчасно сплачувати земельний податок; г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон; є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем. Цей перелік не є вичерпним, оскільки законом можуть бути встановлені й інші обов'язки власників земельних ділянок.

## ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ

### **Стаття 83. Право власності на землю територіальних громад**

**1. Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.**

**2. У комунальній власності перебувають:**

**а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;**

**б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.**

**3. Земельні ділянки державної власності, які передбачається використати для розміщення об'єктів, призначених для обслуговування потреб територіальної громади (комунальних підприємств, установ, організацій, громадських пасовищ, кладовищ, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), а також земельні ділянки, які відповідно до затвердженої містобудівної документації передбачається включити у межі населених пунктів, за рішеннями органів виконавчої влади передаються у комунальну власність.**

**4. До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:**

**а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);**

**б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;**

**в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;**

планів земельно-господарського устрою кожного населеного пункту<sup>18</sup>. До складу цих земель входять земельні ділянки, що використовуються як шляхи сполучення (дороги, вулиці, проїзди, площі, набережні), для задоволення культурно-побутових потреб населення (парки, сквери, бульвари, лісопарки тощо), а також землі комунально-побутового призначення (кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо). Згідно із ст. 1 та 18 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» межі земель загального користування населених пунктів встановлюються органами місцевого самоврядування відповідно до планів червоних ліній<sup>19</sup>. У свою чергу, червоні лінії – це визначені в містобудівній документації стосовно пунктів геодезичної мережі межі існуючих та запроєктованих вулиць, доріг, майданів, які відмежовують території мікрорайонів, кварталів та території іншого призначення. Ці землі перебувають у віданні місцевих рад. Будівництво капітальних будівель і споруд на таких землях дозволяється у разі відповідності їх цільовому призначенню цих земель, а тимчасові споруди (переважно легкого типу) – без шкоди для основного цільового призначення земель. В основному, ці землі вільно та безкоштовно використовуються для задоволення потреб усього населення, що проживає у населеному пункті. Експлуатація цих земель здійснюється необмеженим колом суб'єктів у встановленому порядку, але законодавством України передбачено можливість обмеження права користування зазначеними землями (наприклад, при проведенні будівельних робіт) шляхом встановлення за погодженням з відповідними державними органами з безпеки дорожнього руху тимчасових обмежень руху транспортних засобів при проведенні ремонтних та інших робіт на автомобільних дорогах загального користування. Але для цього необхідне обґрунто-

<sup>18</sup> *Юридична енциклопедія*: В 6 т. [Текст] / Редкол.: Ю. С. Шемшученко (відп. ред.) та ін. – К.: «Укр. енцикл.», 1998. – Т. 2: Д – Й. – С. 594.

<sup>19</sup> *Закон України «Про регулювання містобудівної діяльності»* від 17.02.2011 року № 3038-VI [Текст] // *Відомості Верховної Ради України*. – 2011. – № 34. – Ст. 343.

самоврядування»). На сьогодні ці землі визнаються комунальними без зміни меж населених пунктів.

3. У цій частині йдеться про можливість передання у комунальну власність земельних ділянок, якщо передбачається розширити межі населеного пункту (див. вище) та у випадку розміщення об'єктів комунальної власності на земельних ділянках державної власності. У таких випадках сільські, селищні, міські, районні в містах (у разі їх створення) ради мають право: 1) вносити пропозиції про передачу або продаж у комунальну власність відповідних територіальних громад підприємств, установ та організацій, їх структурних підрозділів та інших об'єктів, що належать до державної та інших форм власності, якщо вони мають важливе значення для забезпечення комунально-побутових і соціально-культурних потреб територіальних громад; 2) на переважне придбання в комунальну власність приміщень, споруд, інших об'єктів, розташованих на відповідній території, якщо вони можуть бути використані для забезпечення комунально-побутових та соціально-культурних потреб територіальних громад (ст. 60 Закону України «Про місцеве самоврядування»). Після отримання пропозицій, їх аналізу та погоджень органи виконавчої влади приймають рішення про передання у комунальну власність земельних ділянок, які передбачається використати для розміщення об'єктів, призначених для обслуговування потреб територіальної громади (комунальних підприємств, установ, організацій, громадських пасовищ, кладовищ, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), а також земельних ділянок, які відповідно до затвердженої містобудівної документації передбачається включити в межі населених пунктів.

4. Особливе значення мають землі, що не можуть передаватись у власність юридичним та фізичним особам (приватну власність). До них відносяться земельні ділянки, режим користування якими відзначається найбільшою загальнодоступністю. Разом із тим, ці землі забезпечують належне функціонування населених пунктів. Вони використовуються з урахуванням

г) землі лісгосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

г) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;

д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування;

е) земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів;

**5. Територіальні громади набувають землю у комунальну Власність у разі:**

а) передачі їм земель державної власності;

б) відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;

в) прийняття спадщини;

г) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

**6. Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Управління зазначеними земельними ділянками здійснюється відповідно до закону.**

1. Щодо земель, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст та є комунальною власністю, йшлося у коментарі до ч. 1 ст. 374 Цивільного кодексу України. Крім того, територіальні громади сіл, селищ, міст можуть створювати фонд земель запасу для подальшого його використання в своїх інтересах. Варто пам'ятати, що органи місцевого самоврядування розпоряджаються певними землями та згідно з Бюджетним кодексом України плата за землю зараховується до бюджетів місцевого самоврядування (п. 4 ч. 1 ст. 69). Тому громада не лише розпоряджається

певними землями, вона ще й отримує економічну вигоду від використання цих земель. Особу, яка розпоряджається певним майном і при цьому отримує економічну вигоду від його використання, зазвичай називають власником<sup>17</sup>.

2. Частина 2 визначає межі земель комунальної власності. В одному випадку ці межі збігаються з межами власне територіальних одиниць, що є умовною замкненою лінією на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району в місті від інших територій (ст. 173 Земельного кодексу України). Межі району, села, селища, міста, району в місті встановлюються і змінюються за проектами землеустрою щодо встановлення (зміни) меж адміністративно-територіальних одиниць. Проекти землеустрою щодо зміни меж населених пунктів розробляються з урахуванням генеральних планів населених пунктів. Включення земельних ділянок у межі району, села, селища, міста, району в місті не тягне за собою припинення права власності й права користування цими ділянками, крім земельних ділянок державної власності, включених у межі населеного пункту (крім земель, які не можуть передаватися у комунальну власність). Рішення про встановлення меж населеного пункту та витяги з Державного земельного кадастру про межу відповідної адміністративно-територіальної одиниці та про відповідні земельні ділянки, право власності на які переходить до територіальної громади, є підставою для державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки.

Для зміни меж адміністративно-територіальних одиниць Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласних, Київської чи Севастопольської міських рад приймається відповідне рішення (ст. 174 Земельного кодексу України). Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які входять до складу відповідного району, приймаються районною радою за поданням відповідних сільських, селищних рад. Рішення про встановлення і зміну меж сіл, селищ, які не входять до складу

відповідного району, або в разі, якщо районна рада не утворена, приймаються Верховною Радою Автономної Республіки Крим, обласними, Київською та Севастопольською міськими радами за поданням відповідних сільських, селищних рад. Рішення про встановлення і зміну меж районів у містах приймається міською радою за поданням відповідних районних у містах рад.

Статтями 175 та 176 Земельного кодексу України встановлюється порядок зміни та посвідчення меж адміністративно-територіальних одиниць. Так, межі адміністративно-територіальних одиниць встановлюються та змінюються за проектами землеустрою, які розробляються відповідно до техніко-економічного обґрунтування їх розвитку, генеральних планів населених пунктів (ст. 46 Закону України «Про землеустрій»). Таким чином, межі населеного пункту вважаються встановленими, а органи місцевого самоврядування набувають право розпоряджатися земельними ділянками, які відповідно до розроблених проектів щодо встановлення меж відповідної сільської, селищної, міської ради включаються до їх територій, після встановлення (винесення) меж території населеного пункту в натуру (на місцевість), закріплення меж території межовими знаками та внесення відомостей про земельну ділянку до державного земельного кадастру. Межі адміністративно-територіальних одиниць посвідчуються державним актом України. Форма та порядок видачі державного акта України на межі адміністративно-територіальної одиниці встановлюються Верховною Радою України.

Окремим випадком є ситуація, коли за межами комунальних земель знаходяться об'єкти нерухомого майна комунальної власності, зайняті комунальними об'єктами (інженерної і соціальної інфраструктури, школами, лікарнями, підприємствами громадського харчування, театрами, музеями, дитячими установами, комунальним житлом), сквери, насадження, парки, майдани, пляжі, цвинтарі тощо (ст. 60 Закону України «Про місцеве

<sup>17</sup> Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія [Текст] / В. В. Носік. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 270 с.