

**МІНІСТЕРСТВО НАУКИ І ОСВІТИ УКРАЇНИ**  
**МИКОЛАЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

**ФАКУЛЬТЕТ АГРОТЕХНОЛОГІЙ**

Кафедра ґрунтознавства та агрохімії

**УПРАВЛІННЯ**  
**ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ**

методичні рекомендації для виконання самостійної роботи  
здобувачами першого бакалаврського рівня ОПП «Геодезія та  
землеустрій» спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій»  
денної форми здобуття вищої освіти

Миколаїв  
2024

УДК 332.334  
У-66

Друкується за рішенням науково-методичної комісії факультету агротехнологій Миколаївського національного аграрного університету від 17.10.2024 р., протокол № 3.

Укладач:

О. В. Письменний – кандидат с.-г. наук, доцент, доцент кафедри ґрунтознавства та агрохімії, Миколаївський національний аграрний університет.

Рецензенти:

Л. А. Бульба – ФОП, сертифікований інженер-землевпорядник,  
м. Миколаїв;

В. В. Гамаюнова – доктор с.-г. наук, професор, завідувач кафедри землеробства геодезії та землеустрою, Миколаївський національний аграрний університет.

**ЗМІСТ**

ВСТУП.....	4
Тема №1. ЗЕМЛЯ ЯК ОБ'ЄКТ УПРАВЛІННЯ.....	6
Тема № 2 . СКЛАД І СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬ.....	8
Тема № 3 ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ.....	13
Тема № 4. КОНСТИТУЦІЙНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ РЕСУРСАМИ УКРАЇНИ .....	19
Тема № 5. ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС - ПРАВОВА ОСНОВА УПРАВЛІННЯ ВИКОРИСТАННЯМ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ...	21
РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА.....	33

## Вступ

Управління земельними ділянками – одна з дисциплін для підготовки спеціалістів в сфері геодезії картографії та землеустрою. Знання правових основ земельного кадастру, перспектив його розвитку, принципів і методів використання, механізму регулювання відносин між власниками, користувачами і державними органами земельних ресурсів вимагають від спеціалістів грамотного планування і застосування конкретних заходів з раціонального використання ґрунтів, реєстрації земельних ділянок та охорони земель.

Метою викладання цього курсу є освоєння здобувачами конкретних теоретичних знань щодо основ оцінки земель і реєстрації земельних ділянок і вмінням використовувати ці знання для захисту прав власності на землю, регулювання відносин між землевласниками і землекористувачами та державними органами земельних ресурсів, а також для раціонального використання та охорони земель України.

В результаті вивчення даного курсу здобувач повинен знати:

- історичні етапи становлення та розвитку земельного кадастру в світі і Україні;
- законодавчі та нормативні документи, які регламентують функціонування земельного кадастру в Україні;
- організаційну структуру, рівні та функції центрів державного земельного кадастру;
- складові частини державного земельного кадастру та завдання, які вони виконують;
- сучасний стан функціонування земельного кадастру в Україні та нагальні завдання його вдосконалення.

вміти:

- встановлювати кадастровий номер земельної ділянки із виділенням коду одиниці адміністративно-територіального устрою України, номера кадастрової зони та кварталу;
- читати кадастровий план земельної ділянки;
- проводити часткову економічну оцінку земель;
- проводити грошову оцінку земельних ділянок несільськогосподарського призначення.

Предметом навчальної дисципліни є теоретичні основи оцінки земель і реєстрації земельних ділянок.

Об'єктом навчальної дисципліни є комплекс земельних робіт з оцінки кількості і якості земель та їх правового статусу.

Самостійна робота з дисципліни «Управління земельними ділянками» проводяться відповідно до Європейської кредитно-трансферної системи навчання здобувачів вищої освіти.

## Тема №1

### ЗЕМЛЯ ЯК ОБ'ЄКТ УПРАВЛІННЯ

Серед усіх інших компонентів природного середовища, які вико-ристовуються для виробництва матеріальних благ, виключно важливу роль відіграють земельні ресурси. Відповідно до ст. 14 Конституції України, земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. У Земельному кодексі (ст. 1) знайшли свій подальший розвиток норми Конституції України. Маючи багатоцільове використання, земля є головним засобом виробництва у сільському і лісовому господарстві та просторово-територіальним базисом розміщення і розвитку продуктивних сил і місцем розселення людей. Земля, разом із трудовими ресурсами і засобами виробництва, створеними людиною, представляє основу соціально-економічного, культурного, політичного розвитку народу.

Власне, будучи базисом кредитно-фінансової системи, вона була і залишається надійним ресурсом економічного зростання країни. Земельні ресурси, з використанням яких формується 95 % обсягу продовольчого фонду та дві третини фонду товарів споживання, по праву вважаються первинним чинником виробництва, фундаментом економіки України.

Земля як об'єкт управління являє собою багатовимірне «тіло». З і природно-екологічної точки зору вона є матерією, фізичним тілом. Засобом виробництва вона стає лише після того, коли починає функціонувати в процесі виробництва. Іншими словами, будучи природним потенційним знаряддям виробництва, земля виступає у сільському господарстві як засіб праці тільки тоді, коли вона управляється людиною і використовується для задоволення її життєво необхідних потреб.

У географічному контексті поняття “земля” розглядається як уся поверхня планети, що розподілена між державами і є ознакою їх цілісності. Історичний характер розвитку земельних відносин засвідчив, що землю не можна розглядати у відриві від екології, яка вивчає властивості землі у взаємодії з іншими компонентами природи як важливими складовими біосфери. З політико-економічної точки зору земля виступає у ролі засобу виробництва, поєднуючи в собі властивості і функції предмета і засобу праці. Але

її роль в сільському господарстві у порівнянні з іншими галузями виробництва дуже відмінна. Якщо у всіх інших галузях виробництва вона виконує пасивну роль, функціонує як фундамент виробництва, то у сільському господарстві вона виступає і як предмет праці, і як знаряддя виробництва, за допомогою якого людина вирощує необхідні їй культури. Це дає всі підстави вважати землю у сільському господарстві головним засобом виробництва.

Звичайно, як предмет і знаряддя праці виступає тільки ґрунт, який у поєднанні із широким спектром природних умов (світла, тепла, вологи, рельєфу, рослинністю та ін.) визначає його основну властивість – родючість.

Але треба зважити, що земля стає засобом сільськогосподарського виробництва тільки тоді, коли вона функціонує в процесі цього виробництва на тому його рівні, якого в даний час досяг суспільний розвиток. І якщо на певному етапі людство ще не може продуктивно використовувати “непридатні” землі, то це не означає, що вони взагалі не будуть використовуватись у сільському господарстві.

Земля як засіб виробництва має низку специфічних особливостей, які суттєво відрізняють її від інших засобів виробництва.

По-перше, земля - продукт самої природи, природна умова праці

- По-друге, земля характеризується просторовою обмеженістю планети, держави, області, району. Але обмеженість землі зовсім не означає обмеженості її продуктивних властивостей, які у своєму розвитку умовно безмежні при застосуванні праці і науки.

□ По-третє, використання землі як засобу виробництва пов’язане з постійністю місця, її не можна перемістити, як інші засоби виробництва, концентрувати, розосереджувати і т. д.

□ По-четверте, земля відрізняється за своєю родючістю, в результаті чого створюється різний рентний дохід при вирощуванні сільськогосподарських культур.

□ І нарешті, земля є вічним засобом виробництва.

На відміну від інших засобів, які мають властивість зношуватись, земля при правильному використанні підвищує свою родючість і продуктивність, збільшує свою вартість. Земля є

єдиним засобом виробництва, який не піддається руйнуючому впливу часу.

Поліпшення продуктивних властивостей землі як результат процесу управління відбувається в ході вдосконалення земельних відносин, розвитку науково-технічного прогресу, впорядкованості процесу обробітку ґрунту і вирощування сільськогосподарських культур, врахування і використання історичного досвіду, накопиченого людством. Під впливом цих факторів не тільки зростає родючість ґрунту, але і якісно міняються його початкові властивості.

Таким чином, з урахуванням відзначених вище особливостей землі як засобу виробництва повинні на державному, регіональному і внутрішньогосподарському рівнях прийматись адекватні управлінські рішення з розробки системи заходів по її раціональному використанню і охороні в рамках конкретних природно-економічних, соціальних, політичних, культурно-історичних умов.

## Тема №2

### СКЛАД І СТРУКТУРА ЗЕМЕЛЬ

Ринкова трансформація економіки землекористування зумовлює створення і розвиток ефективної системи управління земельними ресурсами. Створюючи таку систему, не можна обминути процес дослідження і вивчення земельних ресурсів з метою отримання фундаментальних знань про склад та цільове призначення земель України.

Серед європейських країн Україна займає перше місце за територією (60,4 млн. га) і входить до дванадцяти найбільших країн світу (а за площею ріллі – до дев'яти).

Відповідно до статті 18 Земельного кодексу України, до земель України належать всі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами. Аби мати можливість активно впливати на процеси ефективного землекористування, всі землі за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії.

Категорії земель в залежності від цільового призначення

- землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови;



- землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- землі оздоровчого призначення; землі рекреаційного призначення;
- землі історико-культурного призначення;
- землі лісгосподарського призначення;
- землі водного фонду;
- землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей.

До земель сільськогосподарського призначення належать:

а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіно-жаті, пасовища);

б) сільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, по-лезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо).

До земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення - це ділянки суші і водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність, > яким відповідно до закону надано статус територій та об'єктів природно-заповідного фонду.

До цих земель відносяться природні території та об'єкти (природні заповідники, національні природні парки, біосферні заповідники, регіональні ландшафтні парки, заказники, пам'ятки природи, заповідні урочища), а також штучно створені об'єкти (ботанічні сади, дендрологічні парки, зоологічні парки, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва), водно-болотні угіддя тощо.

До земель оздоровчого призначення належать землі, що мають природні лікувальні властивості, які використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей.

До земель рекреаційного призначення належать землі, які використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів. До складу цих земель відносяться земельні ділянки зелених зон і зелених насаджень міст та інших населених пунктів, навчально-туристських та екологічних стежок, маркованих трас, земельні ділянки, зайняті територіями будинків відпочинку, пансіонатів, об'єктів фізичної культури і спорту, туристичних баз, кемпінгів, яхт-клубів, стаціонарних і наметових туристично-оздоровчих таборів, будинків рибалок і мисливців, дитячих туристичних станцій, дитячих та спортивних таборів, інших аналогічних об'єктів, а також земельні ділянки, надані для дачного будівництва і спорудження інших об'єктів стаціонарної рекреації.

До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані:

історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні (цивільні та військові) кладовища, могили, історичні або меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями; городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскельні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів; архітектурні ансамблі і комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культурно-вої архітектури, народного зодчества, садово-паркові комплекси, фонові забудова.

До земель лісогосподарського призначення належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані та використовуються для потреб лісового господарства. До земель лісогосподарського призначення не належать землі, зайняті: а) зеленими насадженнями у межах населених пунктів, які не віднесені до категорії лісів; в) окремими деревами і групами дерев, чагарниками на

сільськогосподарських угіддях, присадибних, дачних і садових ділянках; г) полезахисними лісовими смугами на землях сільськогосподарського призначення.

До земель водного фонду належать землі, зайняті: морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами; узбережними захисними смугами вздовж морів, річок та навколо водойм; гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них; береговими смугами водних шляхів.

Землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

До складу промисловості належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

До земель транспорту належать землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, автомобільного транспорту і дорожнього господарства, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту.

До земель залізничного транспорту належать землі смуг відведення залізниць під залізничним полотном та його облаштуванням, станціями з усіма будівлями і спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації, під захисними та укріплювальними насадженнями, службовими, культурно- побутовими будівлями та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту.

До земель морського транспорту належать землі під: морськими портами з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуванням, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту;

гідротехнічними спорудами і засобами навігаційної обстановки, судноремонтними заводами, майстернями, базами, складами, радіоцентрами, службовими культурно-побутовими будівлями та іншими спорудами, що обслуговують морський транспорт.

До земель річкового транспорту належать землі під: портами, спеціалізованими причалами, пристанями і затоками з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують річковий транспорт; пасажирськими вокзалами, павільйонами і причалами; судноплавними каналами, судноплавними, енергетичними та гідротехнічними спорудами, службово-технічними будівлями; берегоукріплювальними спорудами й насадженнями; вузлами зв'язку, радіоцентрами і радіостанціями; будівлями, береговими навігаційними знаками та іншими спорудами для обслуговування водних шляхів, судноремонтними заводами, ремонтно-експлуатаційними базами, майстернями, судноверфями, відстойно-ремонтними пунктами, складами, матеріально-технічними базами, інженерними мережами, службовими та культурно-побутовими будівлями, іншими об'єктами, що забезпечують роботу річкового транспорту.

До земель автомобільного транспорту належать землі під спорудами та устаткуванням енергетичного, гаражного і паливороздавального господарства, автовокзалами, автостанціями, лінійними виробничими спорудами, службово-технічними будівлями, станціями технічного обслуговування, автозаправними станціями, автотранспортними, транспортно-експедиційними підприємствами, авторемонтними заводами, базами, вантажними дворами, майданчиками контейнерними та для перечеплення, службовими та культурно-побутовими будівлями й іншими об'єктами, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

До земель дорожнього господарства належать землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі, що знаходяться за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг, а саме: паралельні об'їзні дороги, поромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протисельові споруди,

вловлюючи з'їзди; майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу; будинки (втому числі житлові) та споруди дорожньої служби з виробничими базами; захисні насадження.

До земель авіаційного транспорту належать землі під: аеропортами, аеродромами, відокремленими спорудами (об'єктами управління повітряним рухом, радіонавігації та посадки, очисними та іншими спорудами), службово-технічними територіями з будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту; вертолітними станціями, включаючи вертолітодроми, службово-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами; ремонтними заводами цивільної авіації, аеродромами, вертолітодромами, гідроаеродромами та іншими майданчиками для експлуатації повітряних суден; службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіаційного транспорту.

До земель сільськогосподарського призначення належать: а) сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги); б) несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Від структури земельного фонду, зокрема сільськогосподарських угідь, залежать У розміри сільськогосподарських підприємств, У ступінь інтенсивності та У виробничий напрям сільського господарства, У співвідношення між рослинництвом і тваринництвом, У ступінь екологічної стабільності агроландшафтів та ін.

### Тема № 3

## ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

Ефективність управлінського рішення з використання земельних ресурсів виражається мірою раціоналізації землекористування. Під раціональним землекористуванням потрібно розуміти використання земель згідно з їх цільовим призначенням, отримуючи максимум продукції при мінімальних затратах на їх виробництво, не порушуючи навколишнього

середовища на відповідному рівні розвитку продуктивних сил і земельних відносин.

За оцінками експертів, українська земля, яка характеризується високим біоприродним потенціалом за умови регулювання всіх факторів росту та розвитку рослин, максимального рівня використання фізіологічно активної радіації (ФАР), наукового забезпечення, залучення та раціонального використання інвестицій, може прогодувати від 140–150 млн. до 500–600 млн. чоловік.

Підставою для таких оцінок є дослідження, які свідчать, що при коефіцієнті використання ФАР на рівні 1 % в Україні урожайність озимої пшениці може сягати 60–75 ц/га, цукрових буряків – 370430 ц/га, а при величині цього коефіцієнта на рівні 3 %, відповідно, – 120–145 і 750–900 ц/га. Ці дані підтверджуються дослідженнями інших вчених, які свідчать про великий біопотенціал України.

Низький рівень ефективності землекористування у значній мірі визначається екстенсивним способом ведення сільського господарства, тобто способом, пов'язаним з кількісним, а не якісним розширенням посівних площ, в результаті чого господарювання на деградованих і малопродуктивних землях носило затратний характер. Тобто, окупність витрат, яка виражається відношенням вартості продукції рослинництва до витрат на її виробництво, не забезпечувала не тільки розширеного, але і простого відтворення засобів виробництва, в тому числі земельних ресурсів.

Іншою причиною низького рівня землекористування є відсутність ефективного інвестування аграрного сектора, низький рівень концентрації капіталу, раціонального використання інвестицій. Враховуючи низькі доходи громадян України, останні обмежують себе у закупівлі продуктів харчування. Це означає, що, знижуючи рівень споживання населенням основних продуктів харчування, гальмується процес повернення коштів для відтворення виробницт-ва, які є не чим іншим, як внутрішніми інвестиціями. Отже, залишаються сподівання поки що на іноземні інвестиції. Проте недосконалість податкової політики, висока відсоткова ставка, низький рівень розвитку банківської системи, нестабільність ситуації щодо прийнятих рішень стосовно інвесторів, відсутність інфраструктури зумовлюють втрату довіри

іноземних інвесторів до України, в тому числі й до аграрного сектора з його ризиковим характером виробництва.

Великий науковий і практичний інтерес викликає використання земель у межах населених пунктів.

У ході історичного розвитку людство сформувало собі території (села, селища, міста та ін.), які служать для них місцем проживання, праці, відпочинку і ін. Крім того, в місцях проживання створено цілу мережу елементів інфраструктури, яка забезпечує потреби громадян у повсякденному житті. Більш детальну характеристику земель населених пунктів та їх функціональне використання наведено в додатку 7.

Потрібно зазначити, що розселення в Україні нині сформувалось таким чином, що у 28,6 тис. сільських населених пунктах, площа яких складає 5,3 млн. га, проживає близько 15,7 млн. чол., або 31,9 % загальної кількості населення України. Причому землі сільськогосподарського призначення цих населених пунктів становлять 47,2 тис. га. Дві третини громадян країни живуть у міських поселеннях, кількість яких складає 1340. Причому процес відтоку сільського населення у міста продовжується, в результаті чого за останні 5-6 років сільська поселенська мережа втратила 189 населених пунктів, з них 151 - через повне обезлюднення.

Відповідно, спостерігається тенденція збільшення загальної площі міських поселень. На них сконцентровано, крім населення, значну частину промислового і науково-технічного потенціалу. Причому землі міст використовуються нерационально, оскільки значні площі зайняті під складування відходів виробництва (шлаконакопичувачі, підвальні породи), під сміттєзвалища тощо. Неefективно використовуються землі, на яких розміщені об'єкти промисловості, транспорту, енергетики, землі рекреаційного призначення. Стихійне формування землекористувань в умовах командно-адміністративного режиму призвело до необґрунтованих параметрів землекористувань, просторового їх розміщення, що абсолютно не узгоджується з умовами ринкової економіки. Приблизно 10 % землекористувань таких великих міст, як Київ і Львів, відповідають науково обґрунтованим параметрам, просторово-територіальним вимогам. Чималі території в містах займають не придатні для забудови землі (яри, заболочені території, піски тощо).

Висока урбанізація та індустріалізація територій є причиною загострення екологічної ситуації, що негативно впливає на здоров'я міського населення шляхом забруднення повітряного і водного басейну, шумового забруднення, негативного впливу електромагнітних хвиль.

Отже, саме час націлити увагу на формування комплексної, виваженої екологічної політики містобудування, складання Планів земельно-господарського устрою та Планів просторового планування, зонування територій (зонінг) за функціональним її використанням, збільшення природоохоронних інвестицій тощо.

Досліджуючи стан використання земель, їх потрібно розглядати у безпосередньому зв'язку з біотою, тобто живими організмами, які знаходяться на тій чи іншій території ландшафту. Такий підхід дозволить створити цілісне представлення про екосистему, гармонійне поєднання в ланцюгу “природа - людина - виробництво”.

Без перебільшення можна стверджувати, що практичного втілення ідеї збереження біотипів, життя людини на Землі можна досягнути завдяки природоохоронним заходів, що здійснюються через заповідання природоохоронних комплексів. Найбільше цим вимогам відповідає створення заповідників і земель іншого природоохоронного призначення.

За роки незалежності площа природно-заповідного фонду України зросла більш ніж удвічі. Станом на квітень 2015 року до його складу входять понад 8 тисяч об'єктів загальною площею 3,3 мільйона га, або 6,05 % національної території. Це, зокрема, 19 природних та 4 біосферних заповідники, 49 національних природних парків, 45 регіональних ландшафтних парків, 3078 пам'яток природи, 2729 заказників, 616 ботанічних, зоологічних садів, дендропарків та парків-пам'яток садово-паркового мистецтва, 793 заповідних урочища. Попри це, площа природно-заповідного фонду в Україні є недостатньою і залишається значно меншою, ніж у більшості країн Європи, де середній відсоток заповідності становить 21 %.

Водно-болотні угіддя займають 3372,8 тис. га, в тому числі до статусу міжнародного значення занесено більше 1000 угідь загальною площею 75 тис. га. В цілому водно-болотні угіддя складають майже 1 % території України, в тому числі 4 % території вкрито поверхневими водами (ріками, озерами, водосховищами,



ставками тощо), і 51,8 тис. га – відкриті заболочені землі, представлені болотами, драговинами, торфовищами тощо.

Цінність водно-болотних угідь полягає у забезпеченні стабільності біосфери і різноманіття. Так, мікроорганізми, що живуть у болотах, виробляють більше одного мільярда тонн метану на рік, який, поширюючись в атмосфері, діє як регулятор, додаючи чи забираючи кисень з повітря.

Аналіз використання земель України свідчить, що значна їх частина використовується як лісові угіддя, які відіграють важливу роль у формуванні сталого розвитку агроєкосистем. Загальна площа земель лісового фонду становить 9,9 млн. га, що складає 16,4 % всього земельного фонду України. Площа ж земель, вкритих лісовою рослинністю, складає 9,04 млн. га, або 15 % земельного фонду України. Наприклад, лісистість Японії складає майже 70 %, Фінляндії і Греції, відповідно - по 58 %, США і Канади - понад 30%, Німеччини і Франції, відповідно, - 27 і 24 %.

Звичайно, в системі господарської діяльності важливим є не стільки відсотки лісистості, скільки її нерівномірне розміщення по регіонах України.

Якщо у гірських регіонах Карпат ліси займають 40 %, у Поліссі - близько 29 % регіону, то у Лісостепу - 13, у Криму та Степу, відповідно, - 10 і 4 %, хоча проведені дослідження академіка С. А. Генсірука свідчать, що для Лісостепу лісистість території повинна складати 16 - 20, а для Карпат - 50 %.

Проте, на думку авторів, оптимальною лісистістю агроландшафту є така лісова площа, розташування якої на водозборі найбільш повно виконує водоохоронну і природозахисну функції, сприяє поліпшенню якості води у водоймах, підвищує продуктивність агроценозів, передбачає приуроченість лісової площі до елементів рельєфу і гідрографічної мережі. Тому жодні нормативи лісистості не можуть враховувати всіх можливих ситуацій у тому чи іншому конкретному випадку.

З урахуванням сказаного для досягнення цієї умови в Україні потрібно додатково створити більше 2 млн. га лісових насаджень, насамперед ґрунтозахисних і водоохоронних, а також лісових полезахисних смуг. Але недостатнє фінансування, застаріла матеріально-технічна база лісгосподарських підприємств не дозволяють комплексного виконання цих робіт. У цьому зв'язку

передбачається у найближчий період виконати лише першочергові і найбільш екологічно ефективні заходи.

Розглядаючи проблему використання земельних ресурсів, слід звернути увагу на недостатню ефективність використання земель, зайнятих водою. Значні території займають гідроенергетичні та і гідроакумулюючі об'єкти. Під штучними водосховищами, каналами та гідротехнічними спорудами зайнято 1,4 млн. га земель. У зонах впливу водосховищ підтоплено від 200 до 500 тис. га сільськогосподарських угідь.

Отже, наведені факти повною мірою дозволяють оцінити ситуацію у землекористуванні і пошуків концепційних моделей створення ефективної системи управління земельними ресурсами.

## Тема № 4

КОНСТИТУЦІЙНІ ОСНОВИ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ  
РЕСУРСАМИ УКРАЇНИ

Стратегічною правовою базою управління земельними ресурсами є Конституція України, прийнята Верховною Радою 28 червня 1996 року. У головному документі нашої держави проблемам управління земельними ресурсами безпосередньо присвячено статті 2,13, 14,17,41,50,132.

У статтях 2, 17, 132 наголошується, що територія України в межах існуючого кордону є цілісною і недоторканною. Захист суверенітету і територіальної цілісності України є найважливішими функціями держави, справою всього Українського народу.

Посягання на територіальну цілісність і недоторканність України, згідно із статтею 110 Кримінального кодексу, карається обмеженням або позбавленням волі на строк від трьох до п'яти років.

У статті 13 наголошується, 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.

Кожний громадянин має право користуватись природними об'єктами права власності народу відповідно до закону.

Власність зобов'язує - вона не повинна використовуватись на шкоду людині і суспільству. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

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

У статті 41 відзначається, що кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю...

Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Громадяни для задоволення своїх потреб можуть користуватись об'єктами права державної та комунальної власності. Ніхто не може бути протиправно позбавлений прав власності. Право приватної власності є непорушним. Примусове відчуження об'єктів права приватної власності може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності, за умови повного відшкодування їхньої вартості.

Примусове відчуження таких об'єктів з наступним повним відшкодуванням їхньої вартості допускається лише в умовах воєнного чи надзвичайного стану.

Стаття 50 проголошує, що кожен має право на безпечне для життя і здоров'я довкілля та на відшкодування завданої порушенням цього права шкоди.

Кожному гарантується право вільного доступу до інформації про стан довкілля, про якість харчових продуктів і предметів побуту. Така інформація ніким не може бути засекречена.

Згідно з Конституцією України (ст. 124), правосуддя в галузі земельних відносин здійснюється виключно судами. Делегування функцій судів, а також привласнення цих функцій іншим органам чи посадовим особам не допускається. Судові рішення ухвалюються судами іменем України і є обов'язковими до виконання на всій території України. Згідно зі статтею 8 Конституції України, закони та інші нормативно-правові акти повинні прийматися тільки з урахуванням Основного закону і відповідати йому. Тому процес управління земельними ресурсами повинен впливати з "середини" Конституції України. Прийняття управлінських рішень поза рамками Конституції України є нелегітимним.

Тема № 5  
ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС - ПРАВОВА ОСНОВА  
УПРАВЛІННЯ ВИКОРИСТАННЯМ ЗЕМЕЛЬНИХ РЕСУРСІВ

Нижчою ланкою системи “рамкових” законів у галузі управління використанням земельних ресурсів є Земельний кодекс України, який базується на положеннях Конституції нашої держави. В цілому Земельний кодекс складається з 10 розділів, 37 глав, які вміщують 212 статей, Перехідних та Прикінцевих положень. Земельному кодексу надається перевага при врегулюванні земельних відносин в інших галузях законодавства держави, а у випадках суперечностей між Кодексом та іншими нормативно-правовими актами застосовуються норми Земельного кодексу.

Земельним кодексом встановлено, що землями державної власності розпоряджаються Кабінет Міністрів України, Уряд Автономної республіки Крим та місцеві державні адміністрації. Землями комунальної власності розпоряджаються сільські, селищні, міські ради, а землями, що перебувають у спільній власності територіальних громад сіл, селищ, міст, - відповідні районні та обласні ради.

До часу розмежування земель державної і комунальної власності Земельний кодекс передбачає, що відведення земельних ділянок, на яких розміщено об’єкти комунальної власності, здійснюватимуть відповідні ради, а за межами населених пунктів - Уряд України та відповідні державні адміністрації. З метою спрощення процесу управління використанням і охороною земель Земельний кодекс передбачає 9 категорій земель за цільовим призначенням (ст. 19).

Землі запасу, на відміну від Земельного кодексу (1992 р.), не виділяються в окрему категорію, а враховуються у складі кожної із категорій земель, що перебувають у державній і комунальній власності. У Кодексі остаточно вирішено проблему власності на землю. Так, згідно зі статтею 81, громадяни України набувають права власності на землю на підставі:

- придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- безоплатної передані із земель державної і комунальної власності;

- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у кори-стування;
- прийняття спадщини;
- виділення в натурі належної їм земельної частки.

Причому вони мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок у таких розмірах:

- для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної част-ки (паю) відповідного недержавного сільськогосподарського підприємства;
- для ведення особистого селянського господарства - 2 га;
- для ведення садівництва - 0,12 га;
- для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарсь-ких будівель і споруд у селах - не більше 0,25 га, в селищах - не більше 0,15 га, в містах - не більше 0,10 га;
- для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 га;
- для будівництва індивідуальних гаражів - 0,01 га.

Понад ці норми громадяни можуть без будь-яких обмежень площі придбати ділянки та брати їх в оренду.

Проте згідно з Перехідними положеннями, 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.

При цьому, на основі пункту 14' Перехідних положень Земельного кодексу, забороняються відчуження земельних часток (паїв), земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності, відчуження та зміна цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення приватної власності, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв), розташованих на тимчасово окупованих територіях у Донецькій та Луганській областях, Автономної Республіки Крим та міста Севастополя, крім передачі їх у спадщину. Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або відчуження в інший спосіб земельних ділянок та земельних часток (паїв), визначених цим пунктом, у частині їх купівлі-продажу та відчуження в інший

спосіб, а так само в частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок та земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладення (посвідчення).

Кодексом визначено, що до 1 січня 2024 року загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати ста гектарів. Зазначене обмеження не поширюється на земельні ділянки, набуті у власність громадянином до набрання чинності цим підпунктом.

Громадянам та юридичним особам за рішенням органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств. Це саме стосується штучно створених насаджень на землях приватної власності, а також ділянок для заліснення, отриманих у власність громадянами і юридичними особами із земель іншого призначення з деградованими і малопродуктивними угіддями.

Громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми.

Іноземці 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. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземними громадянами, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню (статті 81,82).

Кодексом встановлено, що у комунальній власності перебувають всі 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. Управління землями комунальної власності повинно бути

спрямоване на дотримання умови, за якої у приватну власність можуть передаватися всі землі, крім:

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

- земель під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;

- земель під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачене законом;

- земель лісового фонду, крім випадків, коли замкнені земельні ділянки лісового фонду загальною площею до 5 гектарів знаходяться у складі угідь селянських фермерських та інших господарств (ст. 56);

- земель водного фонду, крім замкнених природних водойм загальною площею до 3 гектарів (ст. 5);

земельних ділянок, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування.

При цьому територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі:

- передачі їм земель державної власності;
- примусового відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- прийняття спадщини;
- придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами тощо.

З огляду державних інтересів до земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать:

- землі атомної енергетики та космічної системи;
- землі оборони, крім земельних ділянок під об'єктами соціально-культурного, виробничого та житлового призначення;
- землі під об'єктами природно-заповідного фонду та історико-культурними об'єктами, що мають національне та загальнодержавне значення;
- землі під водними об'єктами загальнодержавного значення;



□ 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;

□ земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) виселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

Землі державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність:

□ землі атомної енергетики та космічної системи; землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту;

□ землі оборони;

□ 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; землі лісового фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;

□ землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;

□ 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; земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

З метою формування земель комунальної власності за рішенням органу влади проводиться роздержавлення земель, що перебувають у державній власності. Причому втрати, пов'язані із розмежуванням земель державної та комунальної власності, здійснюються за рахунок коштів відповідних бюджетів.

Земельний кодекс встановлює виникнення права спільної часткової (ст. 87) і спільної сумісної власності (ст. 89) на земельну ділянку.

Причому, право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

□ при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;

- при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше осо-бами за цивільно-правовими угодами;
- при прийнятті спадщини на земельну ділянку однією або більше особами;
- за рішенням суду.

У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки:

- подружжя;
- членів фермерського господарства;
- співвласників житлового будинку.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній власності, здійснюються за договором або законом.

Крім прав, власники земельних ділянок згідно зі статтею 91 зобов'язані:

- забезпечувати використання їх за цільовим призначенням; додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; своєчасно сплачувати земельний податок;
- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;
- дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних зі встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

Слід зазначити, що Кодекс передбачає і права та обов'язки землекористувачів (ст. 95,96).

Ознакою обнадійливих якісних зрушень у землекористуванні є право оренди земельних ділянок, яке визначається статтею 93 Земельного кодексу. Основні концепційні засади оренди полягають у тому, що земельні ділянки

можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземним громадянам і особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям та іноземним державам. Земельний кодекс передбачає запровадження інституту права на чужі земельні ділянки (земельні сервітути).

Згідно зі статтею 98 право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою. Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею.

Земельний кодекс передбачає в окремих випадках встановлення обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку, суть якого полягає:

- в забороні на продаж або інше відчуження певних особам протягом встановленого строку;
- забороні на передачу в оренду (суборенду);
- праві на переважну купівлю у разі її продажу;
- умові прийняття спадщини тільки визначеним спадкоємцем;
- умові розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених термінів;
- забороні на провадження окремих видів діяльності;
- забороні на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту тощо;
- умові здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- умові додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- умові надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорос-лих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому місці та ін.

Цілі встановлення земельних сервітутів:

- права проходу та проїзду на велосипеді;
- права проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- права прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; права

прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;

□ права відведення води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; права забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;

□ права поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та права прогону худоби до природної водойми; права прогону худоби по наявному шляху; права встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд та ін.

Земельним кодексом регулюються обмеження щодо використання земельних ділянок в межах охоронних зон, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах, зонах особливого режиму використання земель.

Виходячи з положень Конституції України щодо прав володіння, користування і розпоряджання своєю власністю, Кодекс регулює набуття і реалізацію права на землю (ст. 116 - 139).

При цьому встановлюються підстави набуття права на землю, порядок передачі земельних ділянок державної власності у комунальну власність та земельних ділянок комунальної власності у державну власність, порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянам, порядок надання у постійне користування земельних ділянок юридичним особам, розкриваються повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування по наданню земельних ділянок юридичним особам у постійне користування, порядок придбання земельних ділянок на підставі цивільно-правових угод, на конкурентних засадах.

Виражаючи інтереси народу України, Земельний кодекс передбачає набуття права на земельні ділянки за давністю користування (ст. 119) тим громадянам, які добросовісно і безперервно ними користувалися протягом 15 років, але в силу різних обставин не отримали документів, які б засвідчували у них права на ці земельні ділянки. Водночас Земельним кодексом передбачаються підстави та порядок припинення прав на землю (ст. 140,141,143).

Земельним кодексом (ст. 150) встановлюється виключний статус особливо цінних земель держави, до яких відносяться:

а) у складі земель сільськогосподарського призначення: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття;

б) торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини, торфовища у складі водно-болотних угідь міжнародного значення;

в) землі, надані в постійне користування НВАО "Масандра" та підприємствам, що входять до його складу; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів;

г) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення.

При цьому акцентується увага, що земельні ділянки особливо цінних земель, що перебувають у державній або комунальній власності, можуть вилучатися (викуплятися) для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, за постановою Кабінету Міністрів України або ш рішенням відповідної місцевої ради, якщо питання про вилучення (викуп) земельної ділянки погоджується Верховною Радою України.

Погодження матеріалів вилучення (викупу) земельних ділянок особливо цінних земель, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, провадиться Верховною Радою України за поданням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, обласної, Київської і Севастопольської міських рад.

З особливою повнотою Земельний кодекс розкриває гарантії прав на землю громадян та юридичних осіб на рівних умовах, які досягаються шляхом:

- визнання прав;
- відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав;
- визнання угоди недійсною;

- визнання недійсним рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;
- відшкодування заподіяних збитків;
- застосування інших, передбачених законом, способів (ст. 152).

Стаття 158 Земельного кодексу регламентує, що земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та органами виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпоряджання земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та дотримання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.

Органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів вирішують земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органів місцевого самоврядування, органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів спір вирішується судом.

З урахуванням того, що земля знаходиться під особливою охороною держави, Земельний кодекс передбачає зміст охорони земель.

Охорона земель включає:

- обґрунтування і забезпечення досягнення раціонального землекористування;

захист сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників від необґрунтованого їх вилучення для інших потреб;

- захист земель від ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, пересушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними та радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів;

- збереження природних водно-болотних угідь;
- попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів;
- консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь.

Особливої уваги заслуговує стаття 165, яка регламентує стандартизацію і нормування в галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів. У галузі охорони земель та відтворення родючості ґрунтів встановлюються нормативи:

- оптимального співвідношення земельних угідь;
- якісного стану угідь;
- гранично допустимого забруднення ґрунтів;
- показники деградації земель та ґрунтів.

У Земельному кодексі порушено питання про рекультивацію порушених земель (ст. 166), використання техногенно забруднених земель (ст. 169, 170), консервацію деградованих і техногенно забруднених земель (ст. 171,172).

Земельний кодекс містить розділ з управління в галузі використання і охорони земель, в якому розглядаються питання про: встановлення та зміну меж адміністративно-територіальних утворень (ст. 173 -176); планування використання земель (ст. 177 - 180); землеустрій (ст. 181 - 186); контроль за використанням та охороною земель (ст. 187 - 190); моніторинг земель (ст. 191 - 192); державний земельний кадастр (ст. 193 - 204); економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель (ст. 205, 206); відшкодування витрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва (ст. 207 - 209).

Порушення, за які ЗК України передбачає цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність:

- укладення угод з порушенням земельного законодавства;
- самовільне зайняття земельних ділянок;
- псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими та іншими відходами;
- розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель;
- невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням;

□ порушення строків повернення тимчасово зайнятих земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням; знищення межових знаків;

приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок;

□ непроведення рекультивації порушених земель; знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень;

□ невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту;

□ самовільне відхилення від проектів землеустрою;

□ ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них;

□ порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок.

Отже, є всі підстави вважати, що Земельний кодекс - основний законодавчий акт у системі управління земельними ресурсами. Кожна його стаття представляє інструмент прийняття управлінських рішень державними і приватними інститутами.



**РЕКОМЕНДОВАНА ЛІТЕРАТУРА:\**

1. Автоматизація, державного земельного, кадастру: підручник / М.Г. Ступень та ін. Львів, 2011. 312 с.
2. Бабміндра Д. І. Методичні засади формування обмежень (обтяжень) у зонах особливого режиму використання земель. *Землевпорядний вісник*. 2003. №4 С. 53-56.
3. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації, прав на землю: монографія. Київ : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2004. 172 с.
4. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень : навч.-метод. посіб. / Л. В. Єфіменко та ін. Київ, 2011. 224 с.
5. Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://e.land.gov.ua>
6. Державний земельний кадастр : конспект лекцій / уклад. В. Ю. Пересоляк, Т. Б. Марухнич, Е. Я. Лахоцька, В. В. Луцьо. Ужгород, 2022. 227 с. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/47636/1/ДЗК.%20курс%20лекцій.pdf>
7. Державний земельний кадастр : підручник / М. Г. Ступень та ін.; за заг. ред. М. Г. Ступеня. - Львів, 2011. - 316 с.
8. Земельне право : підручник / О. І. Баїк, У. П. Бобко, М. С. Долинська, А. О. Дутко, Н. М. Павлюк ; за ред. О. І. Баїк. Львів : Навчально-науковий Інститут права, психології та інноваційної освіти Національного університету «Львівська політехніка», 2021. 385 с. URL: [https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/4349/1/14.09.2021\\_ЗЕМЕЛЬНЕ%20ПРАВО\\_ДО%20ДРУКУ.pdf](https://dspace.lvduvs.edu.ua/bitstream/1234567890/4349/1/14.09.2021_ЗЕМЕЛЬНЕ%20ПРАВО_ДО%20ДРУКУ.pdf)
9. Мягкоход В. М. Організація в умовах воєнного стану органами місцевого самоврядування надання адміністративних послуг щодо державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, державної реєстрації юридичних осіб, фізичних осіб - підприємців та громадських формувань : методичні рекомендації у сфері адміністративних послуг / за ред. О. В. Слобожана. Київ : Асоціація міст України, 2023. URL: [https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/851/adminposluga\\_2023.pdf](https://decentralization.gov.ua/uploads/library/file/851/adminposluga_2023.pdf)

10. Паньків З. П., Ю. І. Наконечний Земельні ресурси. Практикум : навчальний посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2020. 196 с. URL: <https://geography.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2020/09/Zemel-ni-resursy.-Praktykum-Pankiv.pdf>

11. Паньків З., Ямелинець Т. Нормативна грошова оцінка земель в Україні : навчальний посібник. Львів : ЛНУ імені Івана Франка, 2021. 344 с. URL: <https://geography.lnu.edu.ua/wp-content/uploads/2021/03/Normatyvna-oc-zemel-Pankiv-YAmelynets-2021.pdf>

12. Пілічева М. О. Сучасні технології землеустрою та кадастру : конспект лекцій / Харків. нац. ун-т міськ. госп-ва ім. О. М. Бекетова. Харків : ХНУМГ ім. О. М. Бекетова, 2022. 107 с. URL: <http://eprints.kname.edu.ua/61837/1/Пілічева%2C%202022%2C%20pdf.pdf>

13. Порядок ведення Державного земельного кадастру : постанова Кабінету міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#n19>

14. Про затвердження Методики нормативної грошової оцінки земельних ділянок : постанова Кабінету міністрів України від 3 листопада 2021 р. № 1147. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1147-2021-%D0%BF#n224>

15. Про оцінку земель : закон України від 11.12.2003 р. № 1378-IV ; станом на 19.11.2022 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text>

16.

### **Інформаційні ресурси:**

1. Відкриті дані земельного кадастру України. URL: [https://kadastr.live/?orto-ersi=true&land\\_polygons=true#5/48.43/32.77](https://kadastr.live/?orto-ersi=true&land_polygons=true#5/48.43/32.77)
2. Дмитерко І. Публічна кадастрова карта: використовуємо можливості. URL: <https://uteka.ua/ua/publication/agro-4-zemlyata-zemelni-pravovidnosini-32-publichnaya-kadastrovaya-karta-ispolzuem-vozmozhnosti>

Нове у законодавстві / Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру. URL: <https://land.gov.ua/index.php/category/nove-y-zakonodavstvi/>

Навчальне видання

**УПРАВЛІННЯ  
ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ**

Методичні рекомендації

Укладач:

**Письменний Олег Володимирович**

Формат 60x84 1/16. Ум. друк. арк. 2,05

Тираж 15 прим. Зам. № \_\_\_\_

Надруковано у видавничому відділі  
Миколаївського національного аграрного університету  
54029, м. Миколаїв, вул. Георгія Гонгадзе, 9.

Свідоцтво суб'єкта видавничої справи ДК № 4490 від 20.02.2013 р.