

# **Земельне право України. 3-тє видання.**

Підручник містить опис системи правових норм, що складають земельне право України, практики їх застосування, а також положень земельно-правової доктрини. Видання має окремі риси збірника законодавства, наводячи велику кількість цитат нормативно-правових актів. Особливістю підручника також є те, що матеріал систематизований за кількома рівнями: основні положення подані більшим шрифтом, а додаткові відомості для поглибленого вивчення відокремлено і подано меншим шрифтом.

За станом нормативно-правових актів та правозастосовчої практики на 23.07.2013

Розрахований на студентів, професорсько-викладацький склад, практикуючих юристів.

УДК 349.41(075.8)  
ББК 67.407я73  
М64

*Затверджено Міністерством освіти і науки України  
як підручник для студентів вищих навчальних закладів  
(лист № 1.4/18-Г-16.1 від 09.01.2009 р.)*

*Рекомендовано до друку*

*Вченою радою юридичного факультету  
Київського національного університету імені Тараса Шевченка  
(протокол №11 від 26 червня 2009 року)*

**Рецензенти:**

Малишева Н. Р. – д.ю.н., проф., акад. АПРН України;

Носік В. В. – д.ю.н., проф.;

Ковальчук Т. Г. – к.ю.н., доц.;

Ріпенко А. І., к.ю.н., начальник відділу правової експертизи юридичного департаменту Одеської міської ради.

**Мірошніченко А. М.**

М64 Земельне право України: Підручник. – 3-тє видання, допов. і перероб. –  
К.: Алерта. 2013. – 512 с.

ISBN 978-617-566-223-6

Підручник містить опис системи правових норм, що складають земельне право України, практики їх застосування, а також положень земельно-правової доктрини. Видання має окремі риси збірника законодавства, наводячи велику кількість цитат нормативно-правових актів. Особливістю підручника також є те, що матеріал систематизований за кількома рівнями: основні положення подані більшим шрифтом, а додаткові відомості для поглибленого вивчення відокремлено і подано меншим шрифтом.

За станом нормативно-правових актів та правозастосовної практики на 23.07.2013

Розрахований на студентів, професорсько-викладацький склад, практикуючих юристів.

УДК 349.41(075.8)  
ББК 67.407я73

© А. М. Мірошніченко. 2013  
© Видавництво «Алерта». 2013

ISBN 978-617-566-223-6

## ЗМІСТ

Передмова .....	11
Перелік скорочень .....	12

## ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА

<b>I. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО ЯК ГАЛУЗЬ ПРАВА .....</b>	<b>15</b>
1. Предмет земельного права .....	15
2. Поняття «земля» .....	16
3. Методи земельного права .....	25
4. Поняття земельного права .....	26
5. Система земельного права .....	26
6. Принципи земельного права .....	27
7. Джерела земельного права .....	31
7.1. Поняття та класифікація .....	31
7.2. Перелік актів земельного законодавства .....	34
7.3. Методика пошуку текстів нормативно-правових актів .....	34
8. Основні правила правозастосування .....	35
8.1. Тлумачення правових приписів .....	35
8.2. Правила вирішення правових колізій .....	36
8.3. Заповнення прогалини у правовому регулюванні .....	38
9. Огляд навчальної літератури із земельного права .....	39
<b>II. РОЗВИТОК ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ В УКРАЇНІ .....</b>	<b>41</b>
1. Доба Київської Русі .....	41
2. Литовсько-польська доба (XIV–XVII ст.ст.) .....	45
3. Гетьманщина .....	53
4. Початковий період входження до складу Російської імперії (XVIII ст. – поч. XIX ст.) .....	56
5. Часи аграрної реформи в Російській імперії середини XIX ст. ....	61
6. Поререформний період 2-ої пол. XIX ст. – поч. XX ст. ....	63
7. «Століпінська» аграрна реформа в Росії .....	66
8. Регулювання земельних відносин в УНР .....	69
9. Розвиток земельного права за часів СРСР .....	70
9.1. Пореволюційний період .....	70
9.2. Період колективізації .....	74
9.3. Велика Вітчизняна війна та повоєнний період .....	76
9.4. Розвиток земельного законодавства після прийняття Основ земельного законодавства СРСР 1968 р. ....	78
10. Сучасний період земельно-правового регулювання .....	82
11. Особливості розвитку земельних відносин у Галичині, Буковині та на Закарпатті .....	82



Хронологічний показник.....	90
<b>III. ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ.....</b>	<b>95</b>
1. Поняття права власності на землю та особливості його об'єкту.....	95
2. Особливості змісту права власності на землю.....	97
2.1. Особливості права володіння земельними ділянками.....	98
2.2. Особливості права користування земельними ділянками.....	102
2.3. Особливості права розпорядження земельними ділянками.....	103
3. Форми права власності на землю.....	104
3.1. Право приватної власності на землю.....	105
3.2. Право державної власності на землю.....	110
3.3. Право комунальної власності на землю.....	112
3.4. Право власності на землю Українського народу.....	113
3.5. Право колективної власності на землю.....	116
4. Особливості права сільської власності на землю.....	118
4.1. Поняття та загальна характеристика.....	118
4.2. Право спільної часткової власності на земельну ділянку.....	118
4.3. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку.....	123
<b>IV. НАБУТТЯ, ПЕРЕХІД ТА ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ.....</b>	<b>126</b>
1. Приватизація земельних ділянок.....	127
1.1. Поняття та правові моделі приватизації.....	127
1.2. Приватизація земельних ділянок в порядку відведення («повна модель»).....	128
1.3. Приватизація земельних ділянок, наданих у користування («спрощена модель»).....	137
1.4. Приватизація земельних ділянок юридичними особами.....	141
1.5. Особливості приватизації земельних ділянок для ведення фермерського господарства.....	141
1.6. Перспективи вдосконалення законодавства про приватизацію земель.....	145
2. Набуття права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами.....	146
2.1. Загальна характеристика.....	146
2.2. Купівля-продаж.....	152
2.3. Міна.....	153
2.4. Рента.....	154
2.5. Дарування.....	155
2.6. Снадування.....	156
2.7. Набуття права власності земельні ділянки у правовідносинах іпотеки.....	157
2.8. Перехід права власності на земельні ділянки при відчуженні будівель і споруд.....	159

3. Особливості набуття за цивільно-правовими угодами земельних ділянок державної та комунальної власності.....	162
4. Припинення права приватної власності.....	165
4.1. Припинення права приватної власності як санкція за вчинене правопорушення.....	165
4.2. Випуск земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності.....	167
5. Набуття права власності на земельні ділянки в процесі наювання.....	169
<b>V. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ.....</b>	<b>170</b>
1. Поняття права землекористування.....	170
2. Класифікація правових титулів землекористування.....	172
3. Окремі титули права землекористування, їхній зміст та загальна характеристика.....	174
4. Особливості виникнення і припинення права землекористування.....	182
5. Особливості оренди землекористування.....	184
5.1. Загальна характеристика оренди землі та договору оренди землі.....	184
5.2. Особливості укладення договорів оренди землі.....	187
5.3. Умови договору оренди землі.....	191
5.3.1. Об'єкт оренди (місце розташування та розмір земельної ділянки).....	193
5.3.2. Строк договору оренди.....	195
5.3.3. Орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, форм платежу, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.....	197
5.3.4. Умови використання та цільове призначення земельної ділянки, яка передається в оренду.....	198
5.3.5. Умови збереження стану об'єкта оренди.....	198
5.3.6. Умови і строки передачі земельної ділянки орендарю.....	199
5.3.7. Умови повернення земельної ділянки орендодавцю.....	199
5.3.8. Існуючі обмеження (обтяження) щодо використання земельної ділянки.....	200
5.3.9. Визначення сторони, яка несе ризик випадкового пошкодження або знищення об'єкта оренди чи його частини.....	201
5.3.10. Відповідальність сторін.....	201
5.3.11. Умови передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки.....	202
5.3.12. Інші умови договору.....	202
5.4. Зміна, припинення, поновлення, визнання недійсними договорів оренди землі.....	203
5.5. Суборенда землі.....	210
6. захист права землекористування.....	210



	Зміст
<b>VI. ОБМЕЖЕННЯ ТА ОБТЯЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ</b> .....	211
1. Поняття обмежень та обтяжень прав на землю .....	211
2. Загальна характеристика обмежень прав на землю .....	214
3. Загальна характеристика обтяжень прав на землю .....	223
4. Земельний сервітут як окремий різновид обтяжень прав на землю .....	223
4.1. Поняття .....	223
4.2. Види земельних сервітутів .....	224
4.3. Встановлення земельних сервітутів: підстави та порядок .....	225
4.4. Підстави та порядок припинення земельних сервітутів .....	228
<b>VII. ПРАВО НА ЗЕМЕЛЬНУ ЧАСТКУ (ПАЙ)</b> .....	229
1. Правова природа права на земельну частку (пай) .....	229
1.1. Право на земельну частку (пай) у землях, переданих у колектив- ну власність .....	230
1.2. Право на земельну частку (пай) у землях державних та кому- нальних сільськогосподарських підприємств .....	238
1.3. Право на земельну частку (пай) осіб, що потерпіли внаслідок Чорнобильської катастрофи .....	239
1.4. Право на земельну частку (пай) осіб, вказаних у п.8 розд.Х ЗКУ .....	240
2. Реалізація права на земельну частку (пай) у землях, переданих у колективну власність .....	241
2.1. Виділення земельних часток (паїв) в натурі .....	241
2.2. «Орсида» земельних часток (паїв) без виділення в натурі .....	246
2.3. Відчуження права на земельну частку (пай) .....	249
3. Паювання земель державних та комунальних сільськогосподар- ських підприємств, установ і організацій .....	250
<b>VIII. УПРАВЛІННЯ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН</b> .....	252
1. Поняття управління у галузі земельних відносин .....	252
2. Система органів управління в галузі земельних відносин .....	253
3. Функції управління в галузі земельних відносин .....	255
3.1. Поняття функції управління .....	255
3.2. Планування використання земель .....	255
3.3. Встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць .....	259
3.4. Розподіл та перерозподіл земель .....	264
3.5. Моніторинг земель .....	264
3.6. Контроль за використанням, відтворенням та охороною земель .....	265
3.7. Землеустрій .....	267
3.8. Ведення Державного земельного кадастру. Державна реєстрація речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень .....	271
3.9. Вирішення земельних спорів .....	285
<b>IX. ЕКОНОМІКО-ПРАВОВИЙ МЕХАНІЗМ У ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН</b> .....	293
1. Поняття та загальна характеристика економіко-правового меха- нізму у галузі земельних відносин .....	293

	Зміст
<b>2. Правове регулювання плати за землю</b> .....	294
2.1. Загальна характеристика .....	294
2.2. Правовий режим земельного податку .....	294
2.2.1. Об'єкти оподаткування .....	295
2.2.2. Платники земельного податку .....	295
2.2.3. Правила обчислення .....	295
2.2.4. Пільги зі сплати земельного податку .....	296
2.2.5. Порядок сплати .....	297
2.2.6. Юридична відповідальність за несплату земельного податку .....	297
2.3. Правовий режим орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності .....	298
<b>3. Економічне стимулювання раціонального використання та охорони земель</b> .....	299
3.1. Надання податкових і кредитних пільг .....	299
3.2. Виділення коштів бюджету для відновлення попереднього стану земель .....	300
3.3. Звільнення від плати за земельні ділянки у стадії сільськогосподарського освоєння або поліпшення їх стану .....	300
3.4. Компенсація зниження доходу внаслідок тимчасової консервації земель .....	300
<b>4. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподар- ського виробництва</b> .....	301
<b>5. Платні управлінські (адміністративні) послуги у сфері земельних відносин</b> .....	303
<b>X. ПРАВОВЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ ОХОРОНИ ЗЕМЕЛЬ</b> .....	304
1. Поняття охорони земель .....	304
2. Зміст охорони земель .....	304
2.1. Досягнення раціонального землекористування .....	305
2.2. Захист сільськогосподарських та лісогосподарських угідь від необґрунтованого їх вислучення для інших потреб .....	307
2.3. Захист земель від несприятливих природних і техногенних про- цесів .....	310
2.4. Збереження природних волю-болотних угідь .....	315
2.5. Попередження погіршення естетичного стану та екологічної ролі антропогенних ландшафтів .....	316
2.6. Консервація сільськогосподарських угідь .....	317
<b>XI. Юридична відповідальність за земельні правопорушення</b> .....	318
1. Поняття та види юридичної відповідальності за земельні правопо- рушення .....	318
2. Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення .....	320
3. Кримінальна відповідальність за злочини у галузі земельних відносин .....	323



4. Майнова відповідальність за порушення земельного законодавства.....	327
4.1. Цивільна відповідальність за завдану шкоду.....	327
4.2. Матеріальна відповідальність за земельні правопорушення.....	331
4.3. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва.....	331
5. Дисциплінарна відповідальність за земельні правопорушення.....	331
6. Господарсько-правова відповідальність за земельні правопорушення.....	331
6.1. Адміністративно-господарський штраф.....	332
6.2. Обмеження або зупинення діяльності суб'єкта господарювання.....	333
7. Земельно-правова відповідальність.....	334

## ОСОБЛИВА ЧАСТИНА

<b>XII. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....</b>	<b>339</b>
1. Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення.....	339
2. Основні особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення.....	343
3. Особливості використання меліорованих земель сільськогосподарського призначення.....	347
<b>XIII. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ НАСЕЛЕНИХ ПУНКТІВ.....</b>	<b>350</b>
1. Поняття та склад земель населених пунктів.....	350
2. Особливості правового режиму земель населених пунктів.....	353
3. Правовий режим поселень за межами населених пунктів.....	359
<b>XIV. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРИРОДНО-ЗАПОВІДНОГО ФОНДУ ТА ІНШОГО ПРИРОДООХОРОННОГО ПРИЗНАЧЕННЯ, РЕКРЕАЦІЙНОГО, ОЗДОРОВЧОГО, ІСТОРИКО-КУЛЬТУРНОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....</b>	<b>360</b>
1. Поняття, склад та особливості правового режиму земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення.....	361
2. Поняття, склад та особливості правового режиму земель оздоровчого призначення.....	368
3. Поняття, склад та особливості правового режиму земель рекреаційного призначення.....	371
4. Поняття, склад та особливості правового режиму земель історико-культурного призначення.....	373
<b>XV. Правовий режим земель лісгосподарського призначення.....</b>	<b>377</b>
1. Поняття та склад земель лісгосподарського призначення, їх співвідношення з поняттям «ліс».....	377
2. Особливості правового режиму земель лісгосподарського призначення.....	380

3. Правові форми використання земель лісгосподарського призначення.....	387
<b>XVI. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ВОДНОГО ФОНДУ.....</b>	<b>391</b>
1. Поняття та склад земель водного фонду.....	391
2. Правовий режим окремих різновидів земель водного фонду.....	392
3. Правові форми використання земель водного фонду.....	400
<b>XVII. ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ, ТРАНСПОРТУ, ЗВ'ЯЗКУ, ЕНЕРГЕТИКИ, ОБОРОНИ ТА ІНШОГО ПРИЗНАЧЕННЯ.....</b>	<b>402</b>
1. Поняття земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.....	402
2. Загальні риси правового режиму земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.....	403
3. Правовий режим земель промисловості.....	405
4. Правовий режим земель транспорту.....	406
4.1. Правовий режим земель залізничного транспорту.....	406
4.2. Правовий режим земель морського транспорту.....	408
4.3. Правовий режим земель річкового транспорту.....	410
4.4. Правовий режим земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства.....	411
4.5. Правовий режим земель авіаційного транспорту.....	412
4.6. Правовий режим земель трубопровідного транспорту.....	413
4.7. Правовий режим земель міського електротранспорту.....	414
5. Правовий режим земель зв'язку.....	414
6. Правовий режим земель енергетики (енергетичної системи).....	416
7. Правовий режим земель оборони.....	420
8. Правовий режим земель «іншого призначення».....	423
<b>СПЕЦІАЛЬНА ЧАСТИНА</b>	
<b>XVIII. ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО ЗАРУБІЖНИХ КРАЇН.....</b>	<b>425</b>
1. Конституційне закріплення правового режиму землі.....	425
2. Особливості системи земельного законодавства в окремих зарубіжних країнах.....	427
3. Правове регулювання земельної реформи та приватизації земель в зарубіжних країнах.....	429
4. Право власності на землю за законодавством окремих зарубіжних країн.....	433
5. Право землекористування в іноземних країнах.....	437
6. Обмеження та обтяження прав на землю в законодавстві деяких зарубіжних країн.....	445



7. Правове регулювання обігу земельних ділянок за кордоном .....	447
8. Правове регулювання державного управління в зарубіжних країнах .....	451
8.1. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць .....	451
8.2. Планування використання земель та визначення їх цільового призначення .....	452
8.3. Землеустрій .....	461
8.4. Ведення земельного кадастру та реєстрація прав на землю .....	463
8.5. Вирішення земельних спорів .....	468
9. Іноземний досвід регулювання земельних відносин із прибудинковими земельними ділянками .....	470
10. Правове регулювання створення об'єктів природно-заповідного фонду у Німеччині .....	470
<b>XIX. ГАРМОНІЗАЦІЯ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ ІЗ ЗАКОНОДАВСТВОМ ЄС У ГАЛУЗІ РАЦІОНАЛЬНОГО ВИКОРИСТАННЯ, ОХОРОНИ ТА ВІДТВОРЕННЯ ЗЕМЕЛЬ .....</b>	<b>476</b>
1. Зобов'язання України щодо гармонізації законодавства із законодавством ЄС .....	476
2. Законодавство ЄС у сфері земельних відносин .....	477
2.1. Загальна характеристика законодавства ЄС .....	477
2.2. Навколишнє середовище .....	478
2.2.1. Охорона ґрунтів .....	478
2.2.2. Захист природних середовищ існування .....	480
2.2.3. Боротьба з опустелюванням .....	481
2.2.4. Схеми Співтовариства для добрив .....	481
2.2.5. Відшкодування шкоди, завданої довкіллю .....	482
2.3. Сільське господарство .....	483
2.4. Вільний рух капіталів .....	483
2.5. Транспорт .....	485
3. Висновки .....	485
Додаток 1. Перелік Інтернет-сторінок, що можуть надати користувачу інформацію .....	487
Додаток 2. Перелік актів земельного законодавства .....	490

## ПЕРЕДМОВА

При вивченні правових дисциплін особливо важливо, щоб студенти навчилися працювати з нормативним матеріалом, навчилися ставитися з повагою до букви та духу закону, і вміли самостійно тлумачити викладене у законі. Тому в підручнику по мірі можливості проводяться чітке розмежування між положеннями законодавства, матеріалами практики, положеннями правової доктрини та поглядами автора на тлумачення спірних правових положень. Значні за обсягом цитати законодавства, а також визначення інших авторів виділені курсивом і взяті у дужки. Читач має змогу ознайомитися з точним формулюванням закону, думками різних науковців і зробити власні висновки, які можуть і не співпасти з думкою автора.

У виданні наведені ілюстрації та зразки документів, що покликані ілюструвати викладені теоретичні положення, положення законодавчих актів. Автор свідомий того, що більшість із них незручно або навіть неможливо читати у тому форматі, в якому вони надруковані у книзі, тому розмістив цифрові копії таких матеріалів у форматі зручному для читання, на сайті [www.amn.org.ua](http://www.amn.org.ua). Там же автор розмістив деякі зі своїх публікацій в електронному вигляді. Спільні публікації з іншими авторами наведені з їх дозволу.

**Необхідність уточнення текстів нормативно-правових актів.** Автор доклав усіх зусиль, щоб використати нормативно-правові акти у чинному стані, проте свідомий того, що повністю уникнути помилок і неточностей, пов'язаних із швидкими змінами у законодавстві, наряд чи було можливим.

Особливо великою є ризик втрати актуальності нормативно-правових актів у випадку із т. зв. «нормативними документами» (див. п. 7.2. теми «Земельне право як галузь права») – ДБН, ГОСТами, СНИПами тощо. Відстежувати зміни та скасування таких документів надзвичайно важко. Просимо читачів з розумінням поставитися до даної проблеми і у випадку, коли використання чинної редакції має принципове значення, перевіряти чинність таких документів в органах видавців документів або спеціалізованих об'єктах чи базах даних.

**Подяки.** Автор висловлює глибоку вдячність за допомогу у підготовці курсу, надані поради, зауваження та матеріали Т. Б. Вавринчуку, А. В. Гнатенку, М. Б. Гусаку, С. В. Грицьку, В. І. Данішевській, О. В. Зайчуку, О. І. Засць, А. Г. Кальніченко, В. М. Кульчицю, Ю. А. Кулишу, В. А. Максименку, М. І. Максименку, Н. Р. Малишевій, Р. І. Марусенку, М. Д. Миколюку, О. М. Мірошниченко, Ю. Ю. Пошову, Н. В. Пушкару, А. І. Рішенку, Н. В. Семененку, Т. О. Третяку, А. Д. Юрченку.

При підготовці розробки використовувалася правова база даних «Право» ІАН «БІТ» (<http://www.legal.com.ua>).

Автор буде вдячним за будь-які зауваження та пропозиції щодо вдосконалення форми та змісту даного видання.

З повагою,  
д.т.н., проф., зав. кафедри  
земельного та аграрного права  
юридичного факультету  
Київського національного університету  
імені Тараса Шевченка  
[mirosh@amail.univ.kiev.ua](mailto:mirosh@amail.univ.kiev.ua)  
[www.law.univ.kiev.ua](http://www.law.univ.kiev.ua)  
[www.amn.org.ua](http://www.amn.org.ua)

Мірошниченко А. М.



[Перейти на сайт →](#)