**Даний Науково-практичний коментар до Земельного кодексу України не є офіційним тлумаченням чинного законодавства України, носить рекомендаційний характер і пропонується для використання суддями, прокурорами, слідчими, адвокатами та спеціалістами в галузі земельного законодавства для використання в практичній роботі.**

**ВВЕДЕННЯ.**

Проведення заходів по реформуванню сільськогосподарського сектору економіки було започатковано Україною ще за часів Радянського Союзу, в склад якої в той час входила Україна. Необхідність запровадження радикальних заходів в аграрному секторі економіки була викликана декількома причинами. По-перше, монополія держави на землю гальмувала розвиток не тільки аграрного сектору економіки, але й пов’язаних з ним інших секторів народного господарства. По-друге, незважаючи на те, що Україна мала величезні території сільськогосподарських угідь, в складі якої переважали чорноземи, занадто централізоване регулювання аграрного сектору, недостатнє втілення в сільськогосподарський сектор сучасних агротехнічних технологій привели до того, що аграрний сектор економіки не тільки не розвивався, а знаходився в застійному стані. Ці негативні тенденції вимагали від держави проведення глибоких реформувань в аграрному секторі економіки.

18 грудня 1990 року Верховна Рада Української РСР прийняла постанову «Про земельну реформу», якою визначила, що [земельна реформа, обєктом якої з 15 березня 1991 року мали стати всі землі Української РСР, є складовою частиною економічної реформи, здійснюваної в Україні у зв'язку з переходом економіки держави до ринкових відносин. Завданням цієї реформи являвся перерозподіл земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також у користування підприємствам, установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі, формування багатоукладної економіки, раціонального використання та охорони земель.](http://search.ligazakon.ua/l_doc2.nsf/link1/T318000.html)

Черговим шагом у сфері правового регулювання земельних відносин стало прийняття

18 грудня 1990 року Верховною Радою Української РСР Земельного кодексу Української РСР.

Після проголоження незалежності Україна фактично приступила до втілення в життя аграрної реформи і створення своєї національної правової бази в сфері земельних відносин.

25 жовтня 2001 року Верховна Рада України прийняла Земельний кодекс України, який діє в даний час.

Майже за 12 років дії Земельного кодексу України він зазнав значних змін. При цьому, якщо до 2009 року зміни та доповнення до кодексу носили загальний характер і в значній мірі робили відсилання щодо їх регулювання до інших законодавчих актів, то з 2009 року намітилася тенденція щодо внесення змін та доповнень до Земельного Кодексу України, які носять системний та деталізований характер, і досить конкретизовано і повно регулюють положення та норми кодексу. Разом з тим, і з урахуванням цих позитивних змін, Земельний кодекс України потребує вдосконалення, оскільки значна частина його статтей носить загальний, декларативний характер.

**ЗЕМЕЛЬНИЙ КОДЕКС УКРАЇНИ**

( Відомості Верховної Ради України (ВВР), 2002, N 3-4, ст.27 )

(Із змінами, внесеними згідно із Законами

N 2905-III ( 2905-14 ) від 20.12.2001, ВВР, 2002, N 12-13, ст.92

N 675-I V ( 675-15 ) від 03.04.2003, ВВР, 2003, N 28, ст.213

N 762-IV ( 762-15 ) від 15.05.2003, ВВР, 2003, N 30, ст.247

N 898-IV ( 898-15 ) від 05.06.2003, ВВР, 2003, N 38, ст.313

- набирає чинності з 01.01.2004

N 1103-IV ( 1103-15 ) від 10.07.2003, ВВР, 2004, N 7, ст.48

N 1119-IV ( 1119-15 ) від 11.07.2003, ВВР, 2004, N 7, ст.57

N 1158-IV ( 1158-15 ) від 11.09.2003, ВВР, 2004, N 8, ст.67)

(Додатково див. Закон N 1344-IV ( 1344-15 ) від 27.11.2003, ВВР, 2004,

N 17-18, ст.250)

(Із змінами, внесеними згідно із Законами

N 1626-IV ( 1626-15 ) від 18.03.2004, ВВР, 2004, N 26, ст.361

N 1694-IV ( 1694-15 ) від 20.04.2004, ВВР, 2005, N 4, ст.83

N 1709-IV ( 1709-15 ) від 12.05.2004, ВВР, 2004, N 35, ст.416

N 2059-IV ( 2059-15 ) від 06.10.2004, ВВР, 2005, N 2, ст.25

N 2229-IV ( 2229-15 ) від 14.12.2004, ВВР, 2005, N 4, ст.103)

(Щодо визнання неконституційними окремих положень див.

Рішення Конституційного Суду

N 5-рп/2005 ( v005p710-05 ) від 22.09.2005)

(Із змінами, внесеними згідно із Законами

N 3235-IV ( 3235-15 ) від 20.12.2005, ВВР, 2006, N 9, N 10-11,

ст.96 - зміни діють у 2006 році

N 3415-IV ( 3415-15 ) від 09.02.2006, ВВР, 2006, N 26, ст.209

N 3404-IV ( 3404-15 ) від 08.02.2006, ВВР, 2006, N 21, ст.170

N 489-V ( 489-16 ) від 19.12.2006, ВВР, 2007, N 7-8, ст.66

N 490-V ( 490-16 ) від 19.12.2006, ВВР, 2007, N 9, ст.78

N 997-V ( 997-16 ) від 27.04.2007, ВВР, 2007, N 33, ст.440

N 107-VI ( 107-17 ) від 28.12.2007, ВВР, 2008, N 5-6, N 7-8, ст.78

- зміни діють по 31 грудня 2008 року)

(Додатково див. Рішення Конституційного Суду

N 10-рп/2008 ( v010p710-08 ) від 22.05.2008)

(Із змінами, внесеними згідно із Законами

N 309-VI ( 309-17 ) від 03.06.2008, ВВР, 2008, N 27-28, ст.253

N 509-VI ( 509-17 ) від 16.09.2008, ВВР, 2008, N 48, ст.358

N 800-VI ( 800-17 ) від 25.12.2008, ВВР, 2009, N 19, ст.257

N 875-VI ( 875-17 ) від 15.01.2009, ВВР, 2009, N 23, ст.282

N 1066-VI ( 1066-17 ) від 05.03.2009, ВВР, 2009, N 29, ст.396

N 1442-VI ( 1442-17 ) від 04.06.2009, ВВР, 2009, N 42, ст.633

N 1443-VI ( 1443-17 ) від 04.06.2009, ВВР, 2009, N 47-48, ст.719

N 1474-VI ( 1474-17 ) від 05.06.2009, ВВР, 2009, N 44, ст.656 -

зміни діють до 1 вересня 2012 року

N 1559-VI ( 1559-17 ) від 17.11.2009, ВВР, 2010, N 1, ст.2

N 1561-VI ( 1561-17 ) від 25.06.2009, ВВР, 2009, N 51, ст.755

N 1702-VI ( 1702-17 ) від 05.11.2009, ВВР, 2010, N 5, ст.40

N 1704-VI ( 1704-17 ) від 05.11.2009, ВВР, 2010, N 5, ст.41

N 1708-VI ( 1708-17 ) від 05.11.2009, ВВР, 2010, N 5, ст.44

N 1783-VI ( 1783-17 ) від 19.01.2010, ВВР, 2010, N 9, ст.86

N 1878-VI ( 1878-17 ) від 11.02.2010, ВВР, 2010, N 18, ст.141)

(Офіційне тлумачення до Кодексу див. в Рішенні

Конституційного Суду

N 10-рп/2010 ( v010p710-10 ) від 01.04.2010)

(Із змінами, внесеними згідно із Законами

N 2154-VI ( 2154-17 ) від 27.04.2010, ВВР, 2010, N 22-23, N 24-25,

ст.263 - зміни застосовуються у 2010 році

N 2182-VI ( 2182-17 ) від 13.05.2010, ВВР, 2010, N 31, ст.419

N 2367-VI ( 2367-17 ) від 29.06.2010, ВВР, 2010, N 34, ст.486

N 2404-VI ( 2404-17 ) від 01.07.2010, ВВР, 2010, N 40, ст.524

N 2457-VI ( 2457-17 ) від 08.07.2010, ВВР, 2010, N 48, ст.564

N 2471-VI ( 2471-17 ) від 08.07.2010, ВВР, 2010, N 49, ст.569

N 2480-VI ( 2480-17 ) від 09.07.2010, ВВР, 2011, N 1, ст.1

N 2518-VI ( 2518-17 ) від 09.09.2010, ВВР, 2011, N 4, ст.22)

(Додатково див. Рішення Конституційного Суду

N 22-рп/2010 ( v022p710-10 ) від 30.11.2010)

(Із змінами, внесеними згідно із Законами

N 2740-VI ( 2740-17 ) від 02.12.2010, ВВР, 2011, N 18, ст.122

N 2850-VI ( 2850-17 ) від 22.12.2010, ВВР, 2011, N 28, ст.252

N 2856-VI ( 2856-17 ) від 23.12.2010, ВВР, 2011, N 29, ст.272

N 2880-VI ( 2880-17 ) від 23.12.2010, ВВР, 2011, N 30, ст.275

N 2949-VI ( 2949-17 ) від 14.01.2011, ВВР, 2011, N 32, ст.318

N 3123-VI ( 3123-17 ) від 03.03.2011, ВВР, 2011, N 37, ст.376

N 3205-VI ( 3205-17 ) від 07.04.2011, ВВР, 2011, N 41, ст.413

N 3521-VI ( 3521-17 ) від 16.06.2011, ВВР, 2012, N 4, ст.16

N 3523-VI ( 3523-17 ) від 16.06.2011, ВВР, 2012, N 4, ст.18

N 3613-VI ( 3613-17 ) від 07.07.2011, ВВР, 2012, N 8, ст.61

N 3687-VI ( 3687-17 ) від 08.07.2011, ВВР, 2012, N 18, ст.157

N 4174-VI ( 4174-17 ) від 20.12.2011, ВВР, 2012, N 29, ст.338

N 4188-VI ( 4188-17 ) від 20.12.2011, ВВР, 2012, N 29, ст.341

N 4215-VI ( 4215-17 ) від 22.12.2011, ВВР, 2012, N 31, ст.382

N 4226-VI ( 4226-17 ) від 22.12.2011, ВВР, 2012, N 37, ст.444

N 4442-VI ( 4442-17 ) від 23.02.2012, ВВР, 2012, N 49, ст.553

N 4444-VI ( 4444-17 ) від 23.02.2012, ВВР, 2012, N 49, ст.555

N 4539-VI ( 4539-17 ) від 15.03.2012, ВВР, 2012, N 51, ст.573

N 5003-VI ( 5003-17 ) від 21.06.2012

N 5018-VI ( 5018-17 ) від 21.06.2012

N 5059-VI ( 5059-17 ) від 05.07.2012

N 5070-VI ( 5070-17 ) від 05.07.2012

N 5077-VI ( 5077-17 ) від 05.07.2012

N 5245-VI ( 5245-17 ) від 06.09.2012

N 5394-VI ( 5394-17 ) від 02.10.2012

N 5395-VI ( 5395-17 ) від 02.10.2012

N 5406-VI ( 5406-17 ) від 02.10.2012

N 5462-VI ( 5462-17 ) від 16.10.2012

N 5494-VI ( 5494-17 ) від 20.11.2012

N 5496-VI ( 5496-17 ) від 20.11.2012)

(У тексті Закону слова "статутний фонд" в усіх відмінках

і числах замінено словами "статутний капітал" у

відповідному відмінку і числі згідно із Законом

N 2850-VI ( 2850-17 ) від 22.12.2010)

(У тексті Кодексу слова "адміністративно-територіальне

утворення" у всіх відмінках і числах замінено словами

"адміністративно-територіальна одиниця" у відповідному

відмінку і числі згідно із Законом N 3613-VI

( 3613-17 ) від 07.07.2011)

**Розділ I**

**ЗАГАЛЬНА ЧАСТИНА**

**Глава 1**

**Основні положення**

**Стаття 1. Земля - основне національне багатство**

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

2. Право власності на землю гарантується.

3. Використання власності на землю не може завдавати шкоди правам і свободам громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

**До частини 1.**

Конституція України (стаття 14) передбачає, що земля є основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави.

Функції по контролю за охороною та ефективним використанням земель відносяться до основних пріоритетних напрямків загальних засад та державної політики держави. Для реалізації цього напрямку, наряду з цим Кодексом, законодавчим органом держави були прийняті та втіленні в життя ряд законодавчих актів по забезпеченню дієвого контролю за охороною земель та ефективним використанням земельних ресурсів, а саме: закони України «Про охорону земель», «Про державний контроль за використанням і охороною земель», «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про забезпечення санітарного та епідеміологічного благополуччя населення», «Про оренду землі».

Охорона земель представляє собою систему правових, організаційних, економічних, технологічних та інших заходів, спрямованих на раціональне використання земель, запобігання необґрунтованому вилученню земель сільськогосподарського призначення для несільськогосподарських потреб, захист від шкідливого антропогенного впливу, відтворення і підвищення родючості ґрунтів, підвищення продуктивності земель лісового фонду, забезпечення особливого режиму використання земель природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення.

**До частини 2.**

Відповідно до статей 13,14 Конституції України право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону і гарантується. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

Під поняттям гарантій прав власності на землю розуміється комплекс законодавчих норм, які регулюють суспільні відносини щодо забезпечення прав на володіння, користування та розпорядження землею всіх без винятку суб'єктів земельних правовідносин.

Відповідно до цього Кодексу держава забезпечує гарантії захисту прав на землю, гарантії, що стосуються відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, а також гарантії, пов'язані з порядком розгляду та вирішення земельних спорів.

Права, які належать власникам земельних ділянок, зазначені в ст. 90 цього Кодексу.

**До частини 3.**

Наряду із закріпленням на найвищому законодавчому рівні гарантій прав власності на землю, держава також на конституційному рівні (стаття 13 Конституції України) визначила обов’язок власників землі не використовувати власність на шкоду людині і суспільству.

Деталізація даної конституційної норма найшла своє вираження в інших законодавчих актах, які регулюють земельні відносини, відповідно до яких власник землі зобов'язаний:

- забезпечувати використання землі 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 з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем;

- за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.

**Стаття 2. Земельні відносини**

1. Земельні відносини - це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

2. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади.

3. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

**До частини 1.**

Земельні відносини - це регламентовані нормами земельного законодавства права та обов'язки суб'єктів земельних відносин, які виникають, здійснюються, змінюються чи припиняються відповідно до норм цього законодавства, до яких належать відносини, які регулюють:

- порядок набуття та припинення прав на землю;

- господарське використання землі в сільськогосподарському виробництві, в лісовому господарстві, в промисловості та будівництві;

- виділення, закріплення та використання земель територіально-адміністративних одиниць;

- соціально-економічні, правові та адміністративні заходи, способи та методи управління земельними ресурсами;

- охорону земель.

Підставами виникнення, зміни та припинення земельних відносин є юридичні значимі дії, факти та події, до яких відносяться акти органів державної влади та управління, органів місцевого самоврядування, цивільно-правові угоди та судові рішення.

Регулювання земельних відносин здійснюється відповідно до цільового призначення, правового режиму та категорій земель, визначених законодавством.

Управління земельними ресурсами включає планування використання земель, їх районування та зонування, землеустрій і моніторинг земель, а також ведення Державного земельного кадастру

**До частини 2.**

Суб'єктами земельних правовідносин є особи, наділені чинним законодавством правами та обов'язками, до яких відносяться:

- фізичні та юридичні особи, як власники та земелкористувачі;

- органи місцевого самоврядування та органи державної влади, які реалізують державну політику у сфері використання та охорони земель.

**До частини 3.**

Об'єктами земельних правовідносин є землі в межах території України, індивідуально-визначені земельні ділянки, земельні частки (паї) та права на них.

Зідно ст.1 Закону України «Про охорону земель» під землю розуміється поверхня суші з грунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею.

Земельна ділянка, відповідно до положень цього Кодексу - це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Земельна частка (пай) - це частка землі, виділена члену колективного та іншого сільськогосподарського підприємства, яким земля була передана в колективну власність, при виході з цього підприємства, з правом виділення в натурі цієї частки землі в розмірі так званої середньої земельної частки.

**Стаття 3. Регулювання земельних відносин**

1. Земельні відносини регулюються Конституцією України

(254к/96-ВР ), цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами.

2. Земельні відносини, що виникають при використанні надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря, регулюються цим Кодексом, нормативно-правовими актами про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря, якщо вони не суперечать цьому Кодексу.

**До частини 1**.

Основоположним актом у сфері регулювання земельних відносин є Конституція України, я**к Основний Закон України**, що має найвищу юридичну силу.

**Крім Конституції України законодавство у сфері регулювання земельних відносин складають цей Кодекс, з**акони України, постанови Верховної Ради України, Укази Президента України, декрети і постанови Кабінету Міністрів України, які ухвалені в межах їх повноважень та відповідно до норм Конституції України і законів України. Зокрема, до таких основних законодавчих та нормативно-правових актів відносяться:

- закони України: №962-IV від 19 червня 2003 року «Про охорону земель», №1264-XII від 25 червня 1991 року «Про охорону навколишнього природного середовища», №963-IV від 19 червня 2003 року «Про державний контроль за використання та охороною земель», №858-IVвід 22 травня 2003 року «Про землеустрій», № 3613-VI від 07липня 2011 року «Про Державний земельний кадастр», №161-XIV від 06 жовтня 1998 року  «Про оренду землі», №899-IV від 05 червня 2003 року  Н«Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток», №353-XIV від 23 грудня 1998 року «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», №2375-ІV від 20 січня 2005 року «Про захист Конституційних прав громадян на землю», №1378-ІV від 11 грудня 2003 року «Про оцінку земель»;

- постанови Верховної Ради України: №188/98-ВР від 05 березня 1998 року «Про Основні напрями державної політики України у галузі охорони довкілля, використання природних ресурсів та забезпечення екологічної безпеки», №2751-XII від 29 жовтня 1992 року «Про затвердження Порядку обмеження, тимчасової заборони (зупинення) чи припинення діяльності підприємств, установ, організацій і об'єктів у разі порушення ними законодавства про охорону навколишнього природного середовища»;

- Укази Президента України: №134/2003 від 17 лютого 2003 року «Про заходи щодо створення єдиної системи державної реєстрації земельних ділянок, нерухомого майна та прав на них у складі державного земельного кадастру», №445/2011 від 08 квітня 2011 року «Про Положення про Державне агентство земельних ресурсів України», № 454/2011 від 13 квітня 2011 року «Про Положення про Державну екологічну інспекцію України», №459/2011 13 квітня 2011 року «Про Державну інспекцію сільського господарства України», №774/2002 від 27 серпня 2002 року «Про додаткові заходи щодо підвищення рівня захисту майнових прав сільського населення»;

- постанови Кабінету Міністрів України: № 664 від 16 травня 2002 року «Про вилучення і надання земельних ділянок для суспільних та інших потреб», №677  від 26 травня 2004 року «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок», №1094 від 25 серпня 2004 року «Про затвердження Порядку розроблення проектів землеустрою з організації та встановлення меж територій природно-заповідного фонду, іншого природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення», №1553 від 17 листопада 2004 року «Про затвердження Положення про Державний фонд документації із землеустрою», №963 від 25 липня 2007 року «Про затвердження Методики визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим призначенням, зняття грунтового покриву (родючого шару грунту) без спеціального дозволу»**,** №284від 19 квітня 1993 року **«**Про порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам».

Важлива роль в правовому регулюванні земельних відносин належить відомчим **нормативно-правовим актам центральних органів виконавчої влади, а саме:**

**- Міністерству аграрної політики та продовольства України, яке відповідно до Указу Президента України №500/2011 від 23 квітня 2011 року «Про Міністерство аграрної політики та продовольства України» є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади з питань формування та забезпечення реалізації державної політики з питань земельних відносин, державної аграрної політики, політики у сфері сільського господарства та з питань продовольчої безпеки держави;**

**- Міністерству екології та природних ресурсів України, яке відповідно до Указу Президента України «Про Положення про Міністерство екології та природних ресурсів України» №452/2011 від 13 квітня 2011 року, є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади у формуванні і забезпеченні реалізації державної політики у сфері охорони навколишнього природного середовища,**

**- Державному агентству земельних ресурсів України, яке відповідно до Указу Президента України №445/2011 від 08 квітня 2011 року «Про Державне агентство земельних ресурсів України»,** є центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів та топографо-геодезичної і картографічної діяльності;

**-** Державній екологічній інспекції України, яка відповідно до Указу Президена України № 454/2011 від 13 квітня 2011 року «Про Положення про Державну екологічну інспекцію України», є центральним органом виконавчої влади та забезпечує реалізацію державної політики із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, раціонального використання, відтворення і охорони природних ресурсів.

До **нормативно-правових актів Мінагрополітики та Держземагенства, яке є правонаступником Держкомзему, в сфері регулювання земельних відносин відносяться, зокрема:**

- н**акази Мінагрополітики: №**579 від 25 вересня 2012 року «Про затвердження Порядку закупівлі послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель та визначення виконавця земельних торгів на конкурентних засадах», №424 від 12 липня 2012 року «Про затвердження Переліку питань та уніфікованої форми акта перевірки для здійснення планових заходів державного нагляду (контролю) за дотриманням суб’єктами господарювання вимог земельного законодавства», **№ 559 від 12 вересня 2012 року «Про затвердження Порядку контролю за додержанням Ліцензійних умов провадження господарської діяльності щодо проведення земельних торгів»;**

**-** н**акази Держкомзему: №376 від 18 травня 2010 року «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками»», №548 від 23 липня 2010 року «Про затвердження**