

Інститут держави і права ім. В. М. Корецького
Національної академії наук України
Київський університет права

**ЗЕМЕЛЬНИЙ
КОДЕКС УКРАЇНИ**

Науково-практичний коментар

*За загальною редакцією доктора юридичних наук,
професора, члена-кореспондента НАН України,
академіка Академії правових наук України
В. І. Семчика*

КИЇВ - 2003

ББК 67.9(4УКР)307
3-51

Редакційна колегія:

Шемшученко Ю. С. — доктор юридичних наук, професор, академік НАН України і АПРН України
Андрейцев В. І. — доктор юридичних наук, професор, академік АПРН України
Семчик В. І. — доктор юридичних наук, професор, член-кореспондент НАН України, академік АПРН України
Кулинич П. Ф. — кандидат юридичних наук, старший науковий співробітник Інституту держави і права ім. В. М. Корецького НАН України

Рецензенти:

Васильєв А. С. — доктор юридичних наук, професор, академік АПРН України (Одеський національний університет ім. І. І. Мечникова);
Дзера О. В. — доктор юридичних наук, професор (Київський національний університет імені Тараса Шевченка)

Земельний кодекс України: Науково-практичний коментар / За ред. В. І. Семчика. — К.: Видавничий Дім «Ін Юре», 2003. — 676 с.

ISBN 966-8088-26-3

Видання містить доктринальне тлумачення всіх положень Земельного кодексу, що сприятиме правильному й ефективному його застосуванню у сфері землекористування.

Коментар підготовлений провідними правознавцями України — фахівцями у галузі земельного права. Буде корисний для студентів, викладачів і науковців, працівників аграрного сектора, органів виконавчої влади і місцевого самоврядування, всіх, хто цікавиться питаннями земельних відносин.

ББК 67.9(4УКР)307

© Кол. авторів. Керівник авторського
колективу В. І. Семчик, 2003
© Видавничий Дім «Ін Юре», 2003

ISBN 966-8088-26-3

25 жовтня 2001 р. Верховна Рада України прийняла новий Земельний кодекс України. Тим самим закладено один з наріжних каменів у фундамент правової системи, що має забезпечити регулювання суспільних відносин в умовах функціонування в Україні ринкової економіки. Цей кодекс відображає еволюцію соціально-економічного та політико-правового розвитку нашої держави та суспільства, законодавчого регулювання земельних відносин в Україні.

Попередній Земельний кодекс УРСР (України) був прийнятий 18 грудня 1990 р. і введений в дію 15 березня 1991 р. Із проголошенням незалежності України і поглибленням земельної реформи Верховна Рада України 13 березня 1992 р. затвердила нову редакцію Земельного кодексу України. За цим Кодексом, крім державної власності на землю, в Україні дозволялося надання земельних ділянок у приватну власність громадянам та у колективну власність колективним та іншим недержавним сільськогосподарським підприємствам. Однак ринкові нововведення нової редакції Земельного кодексу України мали обмежений характер.

Конституція України 1996 р. кардинально змінила характер правового регулювання усіх сфер суспільного життя, в тому числі сфери землекористування. Слідом за прийняттям Конституції у серпні 1996 р. при Держкомземі України була створена робоча група з підготовки нової редакції Земельного кодексу України. Опрацьований цією групою проект був поданий через Кабінет Міністрів України на розгляд Верховної Ради України у 1997 р. Однак він був відхилений.

За цих умов важливе значення для розвитку земельної реформи мали відповідні укази Президента України. Проте вони увійшли у суперечність з положеннями чинного Земельного кодексу України 1992 р.

З метою усунення колізій у 1999 р. за наказом голови Держкомзему була утворена нова робоча група з підготовки проекту нового Земельного кодексу України. Вироблений цією групою проект через Кабінет Міністрів України надійшов до Верховної Ради України. Паралельно з цим групою народних депутатів України був поданий на розгляд Верховної Ради України ще один проект Земельного кодексу України, підготовлений в Інституті держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. Ці законопроекти також були покладені в основу майбутнього Кодексу. Для другого читання його проект опрацювала робоча група, утворена Аграрним комітетом Верховної Ради України. Гострі дискусії навколо проекту нарешті

увінчались успіхом. Новий Земельний кодекс України було прийнято Верховною Радою України 25 жовтня 2001 р., який набув чинності 1 січня 2002 р. У ньому, перш за все, відображені й деталізовані форми власності на землю, закріплені Конституцією України.

Крім права власності на землю, в чинному Земельному кодексі України закріплені також право користування землею, право оренди та право земельного сервітуту.

З прийняттям 6 жовтня 1998 р. Закону України «Про оренду землі», який відкрив широке поле для розвитку земельно-орендних відносин, відпала необхідність у застосуванні такої форми використання земель, як право тимчасового землекористування. У Земельному кодексі України немає норм, що регулюють надання земель у тимчасове користування. Водночас у цьому Кодексі містяться положення, які регулюють надання землі у постійне користування. Щоправда, рамки застосування інституту постійного користування землею обмежені наданням, по-перше, лише земельних ділянок із земель, що перебувають у державній чи комунальній власності, і по-друге, лише підприємствам, установам та організаціям, що перебувають у власності держави та територіальних громад.

Новою для нашого законодавства є категорія земельного сервітуту. Земельний сервітут — це право власника земельної ділянки на обмежене користування сусідньою ділянкою з метою усунення недоліків власної ділянки. Наприклад, особа є власником ділянки, яка не має прямого сполучення з водоймою, з якої напувається худоба. У такому випадку власник ділянки має право вимагати від власника сусідньої ділянки дозволу на прогін худоби до водойми через цю сусідню ділянку. Як відомо, земельні сервітуту з'явилися близько двох тисяч років тому в цивільному праві Стародавнього Риму. Однак у земельному законодавстві радянської доби земельні сервітуту були відсутні. Держава була єдиним і виключним власником усіх земель країни і сама розпоряджалася землею, встановлюючи прийнятні для суспільства правила використання земель. Із проведенням земельної реформи, визначальною особливістю якої є приватизація земель, у країні з'явилася велика кількість власників землі — як громадян, так і юридичних осіб. Саме вони тепер можуть визначати порядок використання належної їм земельної ділянки за її цільовим призначенням. Однак у суспільних інтересах права власника можуть бути певною мірою обмежені законом або ж на його земельну ділянку можуть бути накладені певні обтяження. Саме для цього й передбачена в новому Земельному кодексі України можливість покладення на власника ділянки обов'язку дозволити її використання власником сусідньої ділянки з метою усунення недоліків останньої, тобто встановлення земельного сервітуту.

Право власності на землю не є абсолютним. Воно має бути застережене певними обмеженнями та умовами в інтересах всього суспільства. Тому в Земельному кодексі України збереглися положення щодо цільового призначення земель та встановлений обов'язок усіх власників землі та землекористувачів використовувати землю відповідно до її цільового призначення. Крім цього, право на землю може обмежуватися встановленням спеціальних охоронних зон навколо певних категорій земельних ділянок, а також інших обмежень права на набуття землі у власність (наприклад, іноземними громадянами та юридичними особами) та права щодо розпорядження землею з боку приватних власників та користувачів. На власників земель як на землекористувачів можуть бути покладені додаткові обов'язки щодо охорони земель та збереження їх продуктивності, естетичної привабливості тощо.

Новий Земельний кодекс України в цілому відображає сучасні ідеї і тенденції у сфері земельних відносин. Він має пряму дію. На жаль, ступінь деталізації багатьох положень не є достатнім. У зв'язку з цим передбачається прийняття ще кількох десятків законів та інших нормативних актів, які розвиватимуть і уточнюватимуть окремі положення Кодексу.

Проте на сьогодні першочерговою є проблема реалізації нового Земельного кодексу України. Необхідною передумовою цього є усвідомлення кожним громадянином і посадовою особою духу і букви Кодексу. Коментар має допомогти в цьому. Він містить доктринальне тлумачення всіх положень Земельного кодексу України, що сприятиме правильному і ефективному його застосуванню у сфері землекористування.

Коментар підготовлений провідними правознавцями України — фахівцями в галузі земельного права. Він буде корисним для студентів, викладачів і науковців, працівників аграрного сектору, органів виконавчої влади і місцевого самоврядування, всіх, хто цікавиться питаннями земельних відносин.

Ю. С. Шемшученко,
академік НАН України

