

**Поняття, встановлення, зміна цільового призначення
земель України**

План

1. Вступ.
2. Категорії земель.
3. Встановлення та зміна цільового призначення земель.
4. Наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.
5. Висновок.
6. Література.

Вступ

Належність земель до земель України визначається знаходженням їх в межах території держави. Наявність території — це обов'язкова ознака держави. Оскільки територією держави є і острови, а також землі, зайняті водними об'єктами, то і вони також включаються до складу земель України.

В межах території України можуть знаходитися землі, які перебувають у державній, приватній та комунальній власності. Закріплення в законі багатосуб'єктності права власності на землю виключає можливість віднесення земель України до єдиного державного земельного фонду.

Єдиною є територія України, яка згідно Закону «Про планування і забудову територій» представляє собою частину земної поверхні у визначених межах (кордонах) з властивими їй географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також з повітряним простором та розташованими під нею надрами.

Землі в межах території України характеризуються різним цільовим призначенням. Основне цільове призначення земель — головний і єдиний критерій диференціації земель на окремі категорії, які мають особливий правовий режим. Особливості правового режиму земель кожної категорії визначаються специфікою їх цільового призначення.

Крім земель, розташованих в межах території України, до її земель можуть відноситись земельні ділянки, які розташовані за межами території України, належать їй на праві державної власності і мають відповідний правовий режим, який визначається законодавством іноземної держави.

Згідно ст. 85 Земельного кодексу іноземні держави можуть набувати у власність на території України земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій відповідно до міжнародних договорів. На таких же умовах і Україні можуть належати відповідні земельні ділянки, які теж будуть відноситись до земель України.

Категорії земель

Усі землі в межах території України за основними цільовим призначенням поділяються на дев'ять самостійних категорій.

У порівнянні з раніше чинним земельним законодавством у складі земель України сталися суттєві зміни. Так, замість земель населених пунктів, які раніше визнавалися законом як самостійна категорія земель, а фактично згідно Конституції України є одиницею в системі адміністративно-територіального устрою держави, запроваджено нову категорію земель землі житлової та громадської забудови. Землі оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення визнано Земельним кодексом самостійними специфічними категоріями земель.

Землі запасу як самостійну категорію земель анульовано. Але згідно частини 2 коментованої статті до складу кожної категорії земель можуть входити землі запасу. Це стосується тільки тих земельних ділянок, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб. Так, згідно ст. 30 Земельного кодексу земельні ділянки державної і комунальної власності, які перебували у користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, що ліквідуються, включаються до земель запасу або ж передаються у власність чи користування відповідно до Земельного кодексу. В цьому випадку йдеться про можливість включення відповідних земельних ділянок до земель запасу у складі земель сільськогосподарського призначення.

Землі в межах України є неоднорідними за своєю якістю, природними, біологічними, хімічними та іншими показниками. Крім того, окремі землі характеризуються певними особливостями і можуть використовуватись з різною метою. Одні використовуються як засіб виробництва в сільському і лісовому господарстві, інші — як територіальна просторова база для розміщення різних об'єктів (ст.ст. 22, 38, 112 ЗК).

В основі поділу земель України на самостійні категорії — основне цільове призначення. Саме цей критерій враховують уповноважені державні органи та органи місцевого самоврядування, які планують використання земель, їх розподіл та перерозподіл. Цільове призначення земель визначається уповноваженими органами на підставі даних обліку та земельного кадастру. Як головний критерій класифікації земель України їх основне цільове призначення впливає і визначає зміст прав і обов'язків суб'єктів земельних правовідносин, органів управління використанням та охороною земель.

Використання земель по основному цільовому призначенню не виключає можливості використання їх одночасно і для інших цілей, наприклад, землі сільськогосподарського призначення — для будівництва внутрішньогосподарських доріг, землі транспорту в смузі відведення — для городництва тощо.

Поділ земель на самостійні категорії, що здійснюється за основним цільовим призначенням, представляє собою первісну класифікацію. В середині кожної категорії земель можлива подальша класифікація на види і підвиди в залежності від певних підстав критеріїв (суб'єкти права власності на землю чи права землекористування, конкретне цільове призначення та ін.). Так, скажімо, землі сільськогосподарського призначення можуть бути класифіковані на землі сільськогосподарських підприємств, які використовують їх для ведення товарного сільськогосподарського виробництва і землі несільськогосподарських підприємств, установ та організацій, які надаються для ведення підсобного сільського господарства. Серед цих земель самостійне місце займають також сільськогосподарські та несільськогосподарські угіддя. Наприклад, у складі земель транспорту виділяються землі залізничного, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного, міського електротранспорту, автомобільного транспорту та дорожнього господарства. Правовий режим кожної категорії земель

визначається окремими правовими приписами, які зосереджені в самотійних главах кодексу.

Класифікація земель і відмінності в правовому режимі окремих категорій відображають їх положення як об'єктів державного управління, права власності і права землекористування.

Встановлення та зміна цільового призначення земель

В основі віднесення земель до конкретної категорії лежить їх основне цільове призначення.

Формування складу земель України та віднесення їх до конкретної категорії, а також видів і підвидів здійснюється на підставі рішень уповноважених державних органів та органів місцевого самоврядування. Саме ці органи приймають рішення про передачу земель у власність, надання їх у користування, вилучення (викуп) земельних ділянок. Так, при вилученні (викупі) земель у сільськогосподарського підприємства і передачі чи надання для будівництва промислового підприємства, залізниці, автомобільної дороги тощо землі сільськогосподарського призначення переходять до категорії земель промисловості, транспорту та ін. При вилученні ж земельних ділянок у промислових підприємств і передачі їх, наприклад, для будівництва магістрального газопроводу має місце переведення одного виду земель в інший в межах однієї категорії.

Крім віднесення земель до певної категорії, яке пов'язане із здійсненням правомочності по розпорядженню землею (фактично закріпленню основного цільового призначення), законодавству відоме переведення земель із однієї категорії до іншої. Таке переведення земель здійснюється в результаті зміни їх цільового призначення. Наприклад, освоєння земель для сільськогосподарських і лісгосподарських потреб у відповідності зі ст. 209 ЗК фактично означає переведення земель із інших

категорій у категорію земель сільськогосподарського призначення або лісового фонду.

Зміна цільового призначення земель теж провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою.

Зміну цільового призначення земель закон пов'язує також з прийняттям рішень компетентних органів про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення. Такі об'єкти можуть створюватися у відповідності із ст.ст. 46 і 53 Земельного кодексу.

Що ж стосується зміни цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, то це питання вирішується дещо інакше. Хоча встановлення і зміна цільового призначення земель — це прерогатива їх власника, закон встановлює відповідні обмеження прав власників з цього приводу. Йдеться про те, що вказана зміна цільового призначення можлива лише за ініціативою власників відповідних земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Переведення земель із однієї категорії в іншу може бути і не пов'язане із вилученням та наданням землі. В цьому випадку переведення може бути здійснене органами, які затверджують проекти землеустрою. Так, це може мати місце, скажімо, при усуненні черезсмужжя та інших незручностей у землекористуванні сільськогосподарських підприємств. При цьому частина сільськогосподарських земель може бути передана в категорію земель несільськогосподарського призначення, а земельні ділянки несільськогосподарського призначення — сільськогосподарським підприємствам.

Наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель тягне за собою настання певних негативних правових наслідків.

По-перше, такі порушення є підставою для визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування, з якими пов'язане виникнення права власності чи права землекористування громадян та юридичних осіб. Визнання недійсним рішень уповноважених органів здійснюється в судовому порядку.

По-друге, визнання недійсними угод щодо земельних ділянок. Маються на увазі цивільно-правові угоди (купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок), при здійсненні яких було порушено порядок встановлення та зміни цільового призначення відповідних земельних ділянок. Такі угоди визнаються недійсними за рішенням суду. Правові наслідки та загальні підстави визнання таких угод недійсними встановлені ст.ст. 48-49 Цивільного кодексу України (див. комент. до ст. 210 ЗК України).

По-третє, відмова в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною.

Державна реєстрація земельних ділянок — складова частина державного земельного кадастру. Державний земельний кадастр ведеться уповноваженим органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Якщо після державної реєстрації земельної ділянки буде встановлено, що порядок встановлення та зміни цільового призначення земельної ділянки порушений, державна реєстрація визнається недійсною.

І нарешті, по-четверте, притягнення до відповідальності осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель не названо в ст. 211 Земельного кодексу як самостійне порушення земельного законодавства. Але тут можна говорити, що це порушення

нерозривно пов'язане з приховуванням від обліку і реєстрації та перекрученням даних про стан земель, розміри та кількість земельних ділянок, або ж подання до державної реєстрації невірної інформації про земельну ділянку.

Висновок

Земля як складова частина біосфери включає ґрунти та інші природні елементи ландшафту, що органічно пов'язані між собою і забезпечують належне існування флори і фауни та життєдіяльність людини.

Конституція України, зважаючи на виключно важливе значення землі у всіх сферах економіки країни, проголошує її основним національним багатством і запроваджує при цьому імперативний принцип особливої охорони зазначеного найважливішого компонента біосфери.

Землі в межах території України характеризуються різним цільовим призначенням. Основне цільове призначення земель — головний і єдиний критерій диференціації земель на окремі категорії, які мають особливий правовий режим. Особливості правового режиму земель кожної категорії визначаються специфікою їх цільового призначення.

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель тягне за собою настання певних негативних правових наслідків.

Література

1. Конституція України.
2. Земельний кодекс України.
3. Коментар до Земельного кодексу 2007 рік.