

У ст.395 ЦК України право забудови земельної ділянки (суперфіції) віднесено до речових прав на чуже майно. Суперфіції є речовим правом на нерухоме майно, похідним від права власності на це майно (ст.4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Суперфіції підлягає обов'язковій державній реєстрації у Державному реєстрі прав лише після державної реєстрації права власності на цю земельну ділянку.

У європейських країнах виникнення права забудови пов'язують з його реєстрацією в Реєстрі прав на нерухоме майно, а у ФРН, Австрії та Естонії суперфіції підлягає державній реєстрації у спеціальній Поземельній книзі у вигляді обмеження земельної ділянки [1, с.210].

В Україні орган державної реєстрації прав одночасно з державною реєстрацією речового права на земельну ділянку надає органу, що здійснює ведення Державного земельного кадастру, інформацію про: суб'єкта права власності на земельну ділянку, суб'єкта речового права на земельну ділянку, державну реєстрацію права власності на земельну ділянку і державну реєстрацію права забудови земельної ділянки (суперфіції). До Державного земельного кадастру включаються не тільки відомості про земельні ділянки, але й інформація про їх власників (користувачів) і зареєстровані речові права на ці земельні ділянки. Таким чином, суперфіції підлягає подвійній державній реєстрації – у Державному реєстрі прав і у Державному земельному кадастрі.

Землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови. Особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває право користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди) відповідно до ст.120 ЗК України. Однак, незважаючи на те, що в даному випадку законодавством передбачено «автоматичний» перехід права користування земельною ділянкою, проте з метою юридичного закріплення відповідних прав доцільним є внесення відповідних змін у договір про встановлення суперфіцію в частині зміни особи- землекористувача [2] і до Державного реєстру прав та Державного земельного кадастру.

#### Література:

- 1.Емелькина И.А. Система ограниченных вещных прав на земельный участок / И.А. Емелькина. – М. : Инфотропик Медиа, 2013. – 416 с.
- 2.Методичні рекомендації стосовно державної реєстрації права користування чужим майном (сервітуту), права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзису), права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцію). / Рішення колегії Державної реєстраційної служби України від 11.12.2012.
- 3.Методичні рекомендації щодо документів, які посвідчують речові права на земельну ділянку відповідно до законодавства. / Рішення колегії Державної реєстраційної служби України від 28.11.2012.
- 4.Цивільний кодекс України. Постатейний коментар у двох частинах. Частина 1. / Керівники авторського колективу та відповідальні редактори проф. А.С.Довгерт, проф. Н.С.Кузнецова. – К.: Юстініан, 2005. – 680 с.

**Гордєєв В.І.**

*к.ю.н., доцент кафедри земельного та аграрного права  
Національного університету «Юридична академія України  
імені Ярослава Мудрого»*

## **ПРОБЛЕМИ ЗАСТОСУВАННЯ ЗАКОНОДАВСТВА ПРИ ЗДІЙСНЕННІ ДЕРЖАВНОГО КОНТРОЛЮ ЗА ВИКОРИСТАННЯМ ТА ОХОРОНОЮ ЗЕМЕЛЬ**

Згідно з ч. 1 ст. 5 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», органами, які здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, усіх категорій та форм власності, є центральний орган виконавчої влади,

що забезпечує реалізацію державної політики у сфері нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі. В теперішній час таким органом є Державна інспекція сільського господарства України, яка створена згідно з Указом Президента України № 459/2011 від 13 квітня 2011 року. Крім того відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України від 12 грудня 2011 року «Про утворення територіальних органів Державної інспекції сільського господарства» створені територіальні органи Держсільгоспінспекції, які є самостійними юридичними особами.

На територіальні органи Держсільгоспінспекції покладається організація та здійснення державного нагляду (контролю) у частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій та форм власності, в тому числі за дотриманням органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства та встановленого порядку набуття і реалізації права на землю.

З 2012 року вказані органи активно почали здійснювати контрольні функції щодо дотримання юридичними та фізичними особами вимог земельного законодавства в частині виявлення фактів самовільного використання земельних ділянок та використання землі не за цільовим призначенням. В зв'язку з чим виникла дуже велика кількість судових справ відносно оскарження дій державних інспекторів сільського господарства при здійсненні перевірок суб'єктів господарювання та приписів і постанов територіальних органів Держсільгоспінспекції, які виносились на підставі актів перевірок. Спори між суб'єктами господарювання та територіальними органами Держсільгоспінспекції щодо оскарження дій інспекторів та правових актів індивідуальної дії розглядаються в порядку адміністративного судочинства, оскільки в цих випадках виникають публічно-правові відносини. Аналіз судових рішень адміністративних судів першої та другої інстанції Харківської області надає змогу стверджувати, що є певні проблеми застосування окремих норм законодавства України, які регулюють планування та проведення перевірок з питань здійснення державного контролю за використанням на охороною земель.

Перша проблема полягає у тому, чи зобов'язані були територіальні органи Держсільгоспінспекції при здійсненні перевірок до 2 квітня 2013 року застосовувати «Порядок планування та проведення перевірок з питань здійснення державного контролю за використанням та охороною земель», який затверджений Наказом Держкомзему України від 12.12.2003 року №312 та зареєстрований в Міністерстві юстиції України 25.02.2003 року. Тому Порядок №312, як нормативно-правовий акт, був діючим до 2 квітня 2013 року та скасований Міністерством аграрної політики та продовольства України шляхом прийняття нового порядку проведення перевірок. Вказаний факт ще раз підтверджує обов'язковість застосування Порядку №312 до 2 квітня 2013 року.

В судовій практиці виникла і інша проблема: чи зобов'язані органи Держсільгоспінспекції при здійсненні перевірок керуватися Законом України

«Про основні засади державного нагляду ( контролю) у сфері господарської діяльності»? В судовій практиці також немає єдності. Наприклад, в рішеннях Харківського окружного адміністративного суду від 6 грудня 2012 року [4], від 3 жовтня 2012 року [5] зазначається, що Закон не може бути застосований, оскільки його дія не поширюється на відносини, пов'язані зі здійсненням державного нагляду ( контролю) у сфері господарської діяльності, оскільки відповідно до ст. 4 Господарського кодексу України, земельні відносини не є предметом регулювання цього кодексу.

Інша правова позиція обґрунтовується в постанові Харківського окружного адміністративного від 27 листопада 2012 року [6], а також в рішеннях Харківського апеляційного адміністративного суду від 14 березня 2013 року [7], від 18 березня 2013 року [8]. Суди вказують, що норми Закону є обов'язковими для органів Держсільгоспінспекції, оскільки відповідно до ст.2 його дія поширюється на відносини, пов'язані зі здійсненням державного нагляду у сфері господарської діяльності. Закон містить вичерпний перелік відносин, на які не поширюється його дія (ч.2.ст.2 Закону.) Серед зазначених у переліку

правовідносин, відсутні відносини, що виникають під час здійснення державного контролю за використанням та охороною земель. Тому, слід погодитись, що остання правова позиція є більш обґрунтованою. Таким чином, до спірних правовідносин суди зобов'язані застосовувати норми Закону України «Про основні засади державного нагляду (контролю) у сфері господарської діяльності».

Перелік використаних джерел:

1.Постанова Харківського апеляційного адміністративного суду від 15 січня 2013 року по справі № 2а-5470/12/2070 [Електронний ресурс ]. – Режим доступу : [http // reyeestr. court. gov.ua/ Review/ 29432080](http://reyestr.court.gov.ua/Review/29432080)

2.Ухвала Харківського апеляційного адміністративного суду від 19 березня 2013 року по справі № 2а-11047/12/2070 [Електронний ресурс ]. – Режим доступу : [http // reyeestr. court. gov.ua/ Review/ 30067393](http://reyestr.court.gov.ua/Review/30067393)

3.Постанова Харківського апеляційного адміністративного суду від 07 лютого 2013 року по справі № 2а-11431/12/2070 [Електронний ресурс ]. – Режим доступу : [http // reyeestr. court. gov.ua/ Review/ 29270252](http://reyestr.court.gov.ua/Review/29270252)

4.Постанова Харківського окружного адміністративного суду від 06 грудня 2012 року по справі № 2а-10352/12/2070 [Електронний ресурс ]. – Режим доступу : [http // reyeestr. court. gov.ua/ Review/ 228004085](http://reyestr.court.gov.ua/Review/228004085)

5.Постанова Харківського окружного адміністративного суду від 03 жовтня 2012 року по справі № 2а-10035/12/2070 [Електронний ресурс ]. – Режим доступу : [http // reyeestr. court. gov.ua/ Review/ 27318003](http://reyestr.court.gov.ua/Review/27318003)

6.Постанова Харківського окружного адміністративного суду від 27 листопада 2012 року по справі № 2а-10054/12/2070 [Електронний ресурс ]. – Режим доступу : [http // reyeestr. court. gov.ua/ Review/ 28044626](http://reyestr.court.gov.ua/Review/28044626)

7.Постанова Харківського апеляційного адміністративного суду від 14 березня 2013 року по справі № 2а-7488/12/2070 [Електронний ресурс ]. – Режим доступу : [http // reyeestr. court. gov.ua/ Review/ 30106690](http://reyestr.court.gov.ua/Review/30106690)

8.Постанова Харківського апеляційного адміністративного суду від 18 березня 2013 року по справі № 2а-1870/8486/2070 [Електронний ресурс ]. – Режим доступу : [http // reyeestr. court. gov.ua/ Review/ 30584809](http://reyestr.court.gov.ua/Review/30584809)

**Єлькін С.В.**

*Таврійський національний університет імені В.І.Вернадського  
заступник декана з навчальної роботи юридичного факультету, к.ю.н.*

## **МЕЖІ ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ АГРОЛАНДШАФТІВ**

Юридична сутність категорії «меж здійснення прав на землю» отримала поглиблене дослідження в численних докторських і кандидатських дисертаціях та монографіях [1].

Водночас, питання юридичного закріплення та інтерпретації цих меж в умовах агроландшафтного використання та охорони земель потребують окремого наукового аналізу категорії агрохімічної паспортизації земель.

Відповідно до Указу Президента України «Про суцільну агрохімічну паспортизацію земель сільськогосподарського призначення» з метою визначення показників якісного стану ґрунту, їх зміни внаслідок господарської діяльності, в Україні ще з 1995 року проводилася агрохімічна паспортизація земель.

Із прийняттям Законів України «Про пестициди та агрохімікати» щодо урахування попереднього агрохімічного обстеження ґрунтів, даних агрохімічного паспорта земельної ділянки (поля) при застосуванні пестицидів і агрохімікатів, Закону України «Про охорону земель» щодо включення агрохімічної паспортизації земельних ділянок та агрохімічного обстеження ґрунтів до інституту моніторингу ґрунтів, Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» щодо визначення агрохімічної