

Кабінет Міністрів України

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Юридичний факультет

Кафедра аграрного, земельного та екологічного права

ім. акад. В.З. Янчука

**Методичні матеріали та завдання до семінарських занять з дисципліни
«Земельне право» для студентів денної форми навчання, що навчаються за
ОС «Бакалавр», спеціальність 193 «Геодезія та землеустрій»**

Київ -2025

УДК 349.6

Висвітлено методичні матеріали та завдання до семінарських занять, наведені питання для теоретичної підготовки та самоперевірки знань студентів. До кожної теми приведено список рекомендованої літератури.

Рекомендовано до друку Вченою радою юридичного факультету. Протокол № 11 від 15 травня 2025 р.

УКЛАДАЧ: Лучко І.В., PhD зі спеціальності 081 «Право», старший викладач кафедри аграрного, земельного та екологічного права ім. акад. В.З. Янчука

Рецензенти: Новак Т.С., к.ю.н., доцент, доцент кафедри аграрного, земельного та екологічного права ім. В.З. Янчука НУБіП України;

Єрмоленко І.М., к.ю.н., доцент, доцент кафедри теорії та історії держави і права НУБіП України.

НАВЧАЛЬНЕ ВИДАННЯ

Методичні вказівки до практичних занять з курсу «Земельне право» для студентів денної форми навчання для напрямку 19 «Архітектура та будівництво» зі спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій» / Укладач: І. В. Лучко. – К. : НУБіП України, 2025. – 150 с.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	5
ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 1.....	11
Тема 1. Земельне право як галузь права.....	11
Тема 2. Право власності на землю.....	17
Тема 3. Право землекористування.....	30
Тема 4. Обмеження та обтяження прав на землю.....	51
Тема 5. Відповідальність за порушення земельного законодавства.....	66
ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 2.	80
Тема 6. Правові засади набуття права власності на землю.....	80
Тема 7. Правове регулювання управління в галузі використання та охорони земель	97
Тема 8. Правовий режим різних категорій земель в Україні.....	112
Список рекомендованої літератури.....	135

ВСТУП

Земельне право України є базовою нормативною навчальною дисципліною, що вивчається у процесі підготовки фахівців та формування у здобувачів практичних навичок щодо самостійного розв'язання проблем, пов'язаних з реалізацією норм земельного законодавства. Необхідність знання земельних правовідносин викликана їх важливим суспільним значенням. Особливого значення вона набуває у період реформування земельних правовідносин в Україні та суттєвого оновлення правового підґрунтя їх регламентації. Вивчення земельного права сприяє становленню сучасного правника як фахівця, який може забезпечити режим законності сталого розвитку земельних прав та інтересів відповідних суб'єктів.

Завданням курсу є: опанування студентами необхідних теоретичних положень; засвоєння змісту земельноправових категорій, сутності земельноправових інститутів; оволодіння навичками розкриття змісту норм земельного права, роз'яснень вищих судових інстанцій України та рішень Конституційного Суду України, їх тлумачення та правильного застосування у вирішенні конкретних справ; набуття досвіду науководослідної роботи у галузі земельного права; закріплення вмінь самостійного опрацювання нормативно-правових актів, земельноправової наукової літератури, матеріалів судової практики.

Здобувачі також повинні навчитися самостійній роботі з нормативно-правовими актами, правовою літературою, матеріалами судової практики.

Завданням навчальної дисципліни «Земельне право» є: отримання базових теоретичних знань; ознайомлення студентів із поняттям та змістом земельних правовідносин в Україні, об'єктивними закономірностями їх становлення і розвитку; формування у студентів системи знань про правове регулювання земельних правовідносин; прищеплення студентам уміння працювати з нормативно-правовими актами; розкриття значення та змісту 10 окремих

правових інститутів: права власності на землі, права землекористування, обмеження та обтяження прав на землю, охорони земель, юридичної відповідальності за земельні правопорушення; надання правової характеристики різним категоріям земель; залучення студентів до активного обговорення теоретичних питань, а також навчити формулювати і чітко викладати свою думку, виявляти самостійність і творчий підхід до вирішення конкретних життєвих ситуацій у сфері використання землі.

Навчання відбувається у виді практичних занять, колоквиумів, консультацій, індивідуальних навчально-дослідних завдань.

Практичні заняття – одна з основних форм навчання. Вони проходять через розв’язання завдань, ділові ігри, з’ясування та обговорення конкретних аграрно-правових питань. В окремих випадках проводяться колоквиуми з найважливіших теоретичних тем. При підготовці до занять у результаті самостійної роботи здобувачі мають опанувати певні розділи підручників і рекомендовану літературу, засвоїти зміст необхідних нормативних актів, ознайомитися із судовою практикою, доопрацювати конспекти лекцій. Виконуючи завдання, слід проаналізувати умови та наведені обставини, відповісти на всі теоретичні й практичні запитання і викласти відповіді письмово у вигляді розгорнутих обґрунтованих рішень з посиланням на відповідні норми чинного законодавства.

На практичних заняттях перевіряється ступінь засвоєння здобувачами теорії земельного права з відповідних питань, законодавства та практики його застосування.

Оцінювання знань здобувачів здійснюється на основі результатів практичних занять і підсумкового контролю знань, формою якого є іспит. Мета його - перевірка рівня оволодіння теоретичними знаннями, уміннями та навичками застосування цих знань при виконанні конкретних практичних завдань.

У результаті вивчення навчальної дисципліни «Земельне право» здобувачі повинні:

- **знати** стан основних проблем науки земельного права; сутність земельно-правових категорій; поняття, зміст та значення земельних правовідносин; особливості набуття й реалізації права власності та користування земельними ділянками, регулювання плати за землю; гарантії реалізації та захисту земельних прав суб'єктів; специфіку правового регулювання використання окремих категорій земель; правовий режим особливо охоронюваних територій;
- **вільно орієнтуватися** у системі земельного права України та судовій практиці застосування земельного законодавства при розгляді цивільних та кримінальних справ;
- **уміти** правильно тлумачити та застосовувати положення нормативно-правових актів, визначаючи при цьому види правовідносин; використовувати дані науки земельного права для вирішення професійних завдань; здійснювати юридичний аналіз обставин для кваліфікації земельних відносин; при виконанні професійних завдань визначати правовий статус органів у сфері управління використанням, відтворенням та охороною земель і правові наслідки рішень, які вони приймають; у межах економіко-правового механізму землекористування та охорони земель вживати економічних заходів раціонального землекористування й передбачені законодавством механізми правового регулювання використання, охорони та відтворення земельних ресурсів; аргументувати власну точку зору й прийняття рішення за конкретним завданням;
- **ознайомитися** з практикою застосування земельних нормативно-правових актів судами України, перспективними та основними напрямками розвитку та кодифікації земельного законодавства.

У здобувачів після засвоєння освітньої компоненти «Земельне право» повинні бути сформовані такі компетентності:

Загальні компетентності (ЗК):

ЗК02. Здатність застосовувати знання у практичних ситуаціях

ЗК07. Здатність працювати автономно

ЗК08. Здатність працювати в команді

ЗК13. Здатність зберігати, примножувати моральні, культурні, наукові цінності і досягнення суспільства на основі розуміння історії, закономірностей розвитку предметної області, її місця в загальній системі знань про природу й суспільство, а також в розвитку суспільства, техніки і технологій, використовувати різні види та форми рухової активності для відпочинку та ведення здорового способу життя

Спеціальні (фахові) компетентності (СК):

СК03. Здатність застосовувати нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали у професійній діяльності

СК05. Здатність застосовувати сучасне інформаційне, технічне і технологічне забезпечення для вирішення складних питань геодезії та землеустрою

СК08. Здатність здійснювати професійну діяльність у сфері геодезії та землеустрою з урахуванням вимог професійної і цивільної безпеки, охорони праці, соціальних, екологічних, етичних, економічних аспектів

СК13. Здатність розробляти документацію із землеустрою та з оцінки земель, кадастрову документацію, наповнювати даними державний земельний, містобудівний та інші кадастри

Результати навчання (РН):

РН4. Знати та застосовувати у професійній діяльності нормативно-правові акти, нормативно-технічні документи, довідкові матеріали в сфері геодезії та землеустрою і суміжних галузей.

PH5. Застосовувати концептуальні знання природничих і соціально-економічних наук при виконанні завдань геодезії та землеустрою.

PH12. Розробляти документацію із землеустрою, кадастрову документацію і документацію з оцінки земель із застосуванням комп'ютерних технологій, геоінформаційних систем та цифрової фотограмметрії, наповнювати даними державний земельний, містобудівний та інші кадастри.

PH15. Розробляти і приймати ефективні рішення щодо професійної діяльності у сфері геодезії та землеустрою, у тому числі за умов невизначеності.

ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 1

Тема 1. Земельне право як галузь право

Мета – перевірка рівня засвоєння студентами теоретичних положень, норм законодавства, навчити студентів застосовувати ці знання при вирішенні конкретних практичних завдань.

Методичні рекомендації: Студент повинен вміло оперувати наступними поняттями: Поняття і предмет земельного права. Зміст і види земельних правовідносин. Суб'єкти та об'єкти земельних правовідносин. Виникнення, зміст та припинення земельних правовідносин. Правовий механізм реалізації земельно-правових норм. Методи земельного права. Принципи земельного права. Система та структура земельного права. Функції земельного права. Співвідношення та взаємодія земельного права з суміжними галузями правової системи України. Розвиток науки земельного права. Правове забезпечення земельної реформи.

Питання для обговорення

1. Поняття, предмет і метод правового регулювання земельного права.
2. Система земельного права.
3. Принципи земельного права.
4. Джерела земельного права.

Методичні вказівки

1. Поняття, предмет і метод правового регулювання земельного права.

Земельне право як самостійна галузь права в українській правовій системі – це систематизована сукупність прийнятих або санкціонованих державою правових норм, призначених для регулювання суспільних земельних відносин з

метою забезпечення раціонального використання, відновлення та ефективної охорони земельних ресурсів, захисту прав та інтересів громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави на землю, дотримання встановленого правопорядку в земельних відносинах і на цих засадах формування та утвердження сталого земельного ладу в країні.

Предмет земельного права - земельні відносини.

Земельний кодекс України у ст. 2 визначає земельні відносини як суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею.

Метод правового регулювання — це підхід до впорядкування певного роду суспільних відносин, що зумовлює використання певних юридичних засобів.

Особливості земельних відносин відображуються в специфічному поєднанні імперативного та диспозитивного методів правового регулювання цієї сфери суспільних відносин.

Імперативний метод (передбачає здійснення впливу на учасників земельних відносин за допомогою видання обов'язкових до виконання розпоряджень і встановлення різних заборон) застосовується у сфері управління використанням і охороною земель, зокрема: при визначенні порядку реалізації функцій державного управління; веденні державного земельного кадастру, земельного моніторингу; здійсненні землевпорядкування; визначення порядку проведення земельних аукціонів і конкурсів; встановленні обмежень, щодо використання земель за їх цільовим призначенням тощо.

Диспозитивний методі (визначає лише межі поведінки учасників відповідних відносин, що дає їм можливість вільно і самостійно регулювати свої стосунки у встановленому обсязі) — це атрибут регулювання взаємин власників земельних ділянок з приводу використання землі та самостійного господарювання на ній, який ґрунтується на визнанні того, що кожен власник має право на свій розсуд розпоряджатися належною йому земельною ділянкою.

За таких умов учасники земельних відносин можуть у певних межах регулювати взаємини між собою самостійно.

Різновидами диспозитивного методу є рекомендаційний, санкціонуючий, делегуючий.

2. Система земельного права.

Система земельного права як правової галузі - це сукупність правових інститутів, кожний з яких складається з груп юридичних норм, що регулюють однорідні земельні відносини.

Система земельного права поділяється на дві частини: загальну та особливу.

Загальна частина земельного права складається з правових інститутів, що містять відправні положення та основні принципи, дія яких поширюється на всі або притаманна більшості врегульованих земельним правом відносин.

До загальної частини традиційно включаються:

- інститут права власності на землю (земельні права громадян та юридичних осіб, що є власниками земельних ділянок, підстави виникнення, зміни та припинення земельних прав),
- інститут права землекористування,
- інститут правової охорони земель тощо.

Ці правові інститути суттєво впливають на формування змісту та складу інститутів особливої частини.

Особлива частина земельного права складається з правових інститутів, які визначають правовий режим окремих категорій земель в залежності від їх основного цільового призначення. Вона виконує конкретизуючі та деталізуючі функції правового регулювання.

Правові інститути особливої частини «підпорядковані» інститутам загальної частини, а їх зміст стосується визначеного виду детально врегульованих земельних відносин.

3. Принципи земельного права.

Принципи права - це основоположні засади та головні ідеї, які характеризуються універсальністю, загальною значимістю, вищою імперативністю та відбивають істотні положення права.

Принципи земельного права поділяють на конституційні, загальні та спеціальні.

Конституційні принципи позначають як загально правові принципи, що притаманні сучасній українській правовій системі і властиві всім галузям вітчизняного права. Вони є фундаментальними принципами регулювання всієї системи суспільних відносин, в тому числі земельних відносин.

У Конституції України знайшли своє закріплення наступні основоположні принципи: принцип поділу державної влади на законодавчу, виконавчу та судову (ст. 6), принцип визнання та гарантованості місцевого самоврядування (ст. 7), принцип верховенства права та принцип верховенства закону (ст. 8), принцип рівності всіх суб'єктів права власності перед законом (ст. 13) та ін. Загальні (загальногалузеві) принципи, будучи результатом відтворення конституційних принципів, охоплюють найбільш поширений обсяг суспільних земельних відносин і поширюються на всі земельно-правові норми.

Загальні (загальногалузеві) принципи, будучи результатом відтворення конституційних принципів, охоплюють найбільш поширений обсяг суспільних земельних відносин і поширюються на всі земельно-правові норми.

Чинне земельне законодавство базується на принципах: поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу та основного засобу виробництва; забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави; невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, крім випадків,

передбачених законом; забезпечення раціонального використання та охорони земель; забезпечення гарантій прав на землю; пріоритету вимог екологічної безпеки. Наведені принципи земельного права знайшли своє закріплення у ст. 5 Земельного кодексу України.

Під спеціальними принципами земельного права слід розуміти керівні засади, які відображають сутність норм земельного права та головні напрями в галузі правового регулювання суспільних відносин, що пов'язані з раціональним використанням та ефективною охороною земельних ресурсів.

До таких належать:

- Принцип цільового і раціонального використання земель
- Принцип встановлення особливого правового режиму земель відповідних категорій
- Принцип пріоритетності використання земель для сільськогосподарського виробництва
- Принцип здійснення контролю за використанням та охороною земель
- Принцип платності використання земель
- Принцип забезпечення захисту прав фізичних та юридичних осіб на землю.

4. Джерела земельного права

Джерела земельного права – це зовнішня форма вираження правових норм, якими закріплюються загальнообов'язкові, санкціоновані примусовою силою держави, формально визначені правила поведінки.

Основним джерелом земельного права є Конституція України, відповідно до якої в 2001 р. в Україні прийнято Земельний кодекс України, а також низка спеціальних законів.

Серед законів як джерел земельного права провідне місце посідає Земельний кодекс України (далі – ЗК України). Він є загальногалузевим кодифікованим спеціалізованим законом у системі законодавства України, а в

системі земельного законодавства – основним.

Підзаконні нормативні акти як джерела земельного права – це нормативно-правові акти, що виражають земельну політику держави, не суперечать Конституції України, ЗК України, законам України і розвивають та деталізують їх положення.

До підзаконних нормативно-правових актів як джерел земельного права України належать Укази Президента України, постанови Кабінету Міністрів України, нормативно-правові акти міністерств і відомств, рішення місцевих державних адміністрацій та рішення органів місцевого самоврядування.

Контрольні питання

1. Поняття і предмет земельного права.
2. Які особливості класифікації земельних відносин?
3. Яка специфіка методів регулювання земельних відносин?
4. Принципи земельного права.
5. Які складові системи земельного права?
6. Особливості співвідношення земельного права із суміжними галузями права та його місце в українській правовій системі.
7. Сформулюйте поняття джерел земельного права України.
8. Назвіть загальні та особливі риси джерел земельного права України.
9. Дайте класифікацію джерел земельного права України.
10. Особливості структури та змісту ЗК України.
11. Яке місце ЗК України у системі джерел земельного права України?
12. Місце міжнародно-правових актів у системі джерел земельного права України.
13. Яку роль відіграють рішення та висновки Конституційного Суду України в системі джерел земельного права України?
14. Значення судових рішень у системі джерел земельного права України.

Завдання

I. Навести приклади із зазначенням статей Земельного кодексу України, де знаходять прояв методи правового регулювання земельного права, і деталізувати їх вираження.

Види регулювання	методів	правового	Номер та назва статті	Сутність вираження
		Земельного кодексу України		
Імперативний				
	Рекомендаційний			
Диспозитивний	Санкціонуючий			
	Делегуєчий			

II. Вирішити задачу:

Задача 1

Між громадянином і юридичною особою – власником земельної ділянки укладено договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення для ведення фермерського господарства. У договорі вказано кадастровий номер земельної ділянки, розмір і місце її розташування, розмір орендної плати й відповідальність за її несплату. Строк договору оренди – п'ять років; договір укладено у простій письмовій формі, на державну реєстрацію він не подавався.

Які відносини виникли в даному випадку?

Якими нормативно-правовими актами (джерелами земельного права) вони врегульовуються?

Які вимоги законодавства були порушені при укладенні зазначеного договору?

Підготуйте вмотивовану відповідь.

Тема 2. Право власності на землю

Мета - перевірка рівня засвоєння студентами теоретичних положень, норм законодавства, навчити студентів застосовувати ці знання при вирішенні конкретних практичних завдань.

Методичні рекомендації: розуміння поняття та змісту права власності на землю, характеристика форм права власності на землю: права приватної власності на землю, права державної власності на землю, права комунальної власності на землю, права колективної власності на землю, права власності на землю Українського народу.

Питання для обговорення

1. Поняття та зміст права власності на землю.
2. Форми права власності на землю:
 - 2.1. Право приватної власності на землю.
 - 2.2. Право державної власності на землю.
 - 2.3. Право комунальної власності на землю.
 - 2.4. Право колективної власності на землю.
 - 2.5. Право власності на землю Українського народу.

Методичні вказівки

1. Поняття та зміст права власності на землю.

Право власності на землю розглядається у суб'єктивному та об'єктивному

розумінні.

У суб'єктивному розумінні право власності на землю – певні повноваження (правомочності) суб'єктів по відношенню до землі (земельної ділянки) як об'єкта права.

Частина 1 ст. 78 Земельного кодексу України визначає право власності на землю як «право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками».

Частина 1 ст. 316 Цивільного кодексу України визначає право власності як «право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб».

Право власності на землю (земельну ділянку) - це право повного панування над землею (земельною ділянкою), з обмеженнями, встановленими законом або договором, яке особа здійснює за власною волею, незалежно від волі інших осіб.

Право власності на землю в об'єктивному розумінні є суто доктринальною категорією. У об'єктивному розумінні право власності на землю прийнято розглядати як систему правових норм, що регулюють відносини щодо набуття та здійснення суб'єктивного права власності на землю.

Зміст права власності на землю (земельну ділянку), як і на будь-яку іншу річ, умовно можна виразити через повноваження з володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою (ст. 78 ЗКУ, ст. 317 ЦКУ).

Право володіння земельними ділянками - юридично забезпечена можливість панування над річчю.

Право користування земельними ділянками - юридично забезпечена можливість застосовувати корисні властивості речі.

Обсяг права користування земельною ділянкою є обмеженим і обумовлюється цільовим призначенням земельної ділянки. Земельна ділянка може (і повинна) використовуватися лише за цільовим призначенням (ст. 91

ЗКУ, ч. 4 ст. 373 ЦКУ).

Право розпорядження земельними ділянками - юридично забезпечена можливість визначати подальшу долю речі шляхом вчинення щодо неї юридичних актів. Режим здійснення права розпорядження щодо земельних ділянок характеризується істотною специфікою. Так, існують особливі правила відчуження земельних ділянок; особливі правила надання земельних ділянок в користування; особливі правила щодо обмеження та обтяження права власності на земельну ділянку; особливий порядок зміни цільового призначення земельних ділянок; пошкодження і тим більше знищення земельних ділянок заборонене і тягне юридичну відповідальність.

2. Форми права власності на землю.

У законодавстві та земельно-правовій доктрині України усталився поділ права власності на землю за суб'єктом права на «форми права власності на землю».

Чинний ЗКУ розрізняє правовий режим:

- 1) приватної (фізичних та юридичних осіб);
- 2) державної;
- 3) комунальної власності на землю.

2.1. Право комунальної власності на землю

Право комунальної власності виникло в Україні безпосередньо в силу вказівки закону – а саме, п.п. 3 та 4 розд. II ЗУ від 06.09.2012 № 5246-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності»:

«3. З дня набрання чинності цим Законом землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

- а) земельні ділянки:

на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;

які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4 цього розділу.

4. У державній власності залишаються:

а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки:

на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності;

які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

які належать до земель оборони;

б) землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

в) усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпункті «а» пункту 3 цього розділу.».

Специфіка права комунальної власності полягає у суб'єктно-об'єктному складі.

Ст. 142 КУ, ст.ст. 80, 83 ЗКУ визначають суб'єктом права комунальної власності відповідні територіальні громади, що здійснюють право власності або безпосередньо (за допомогою місцевого референдуму, загальних зборів громадян – ст.ст. 7, 8 ЗУ «Про місцеве самоврядування в Україні»), або через органи місцевого самоврядування. Цими органами, відповідно ст.ст. 8-12, 80 та ін. ЗКУ, є відповідні місцеві ради: сільські, селищні, міські – щодо земель територіальних громад, районні, обласні та Верховна Рада АРК – щодо земель спільної власності територіальних громад.

Певні землі комунальної власності не можуть передаватись у приватну власність (ч.4 ст.83 ЗКУ):

«а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);

б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;

в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісгосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

г) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;

д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування;

е) земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів.»

2.2. Право приватної власності на землю

Суб'єктами права приватної власності на землю ст. 80 ЗКУ визначає громадян та юридичних осіб. З урахуванням змісту ст. 81 та ін. норм ЗКУ це положення слід розуміти розширено, оскільки суб'єктами права приватної власності на землю визнаються також іноземні громадяни та особи без громадянства.

Законодавство визначає, які земельні ділянки можуть належати кожному

із перерахованих суб'єктів. Щодо громадян України обмеження по об'єктному складу земель, що можуть перебувати у їх власності, практично відсутні (ч. 1 ст. 81 ЗКУ).

Іноземні громадяни та особи без громадянства, відповідно до ч. 2 ст. 81 ЗКУ, «... можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності». З ч. 4 ст. 81, ст. 145 ЗКУ випливає, що земельні ділянки сільськогосподарського призначення ці особи також мають право набувати, проте лише у спадщину, і протягом року зобов'язані їх відчужити. У разі невиконання цієї вимоги настають передбачені п. «д» ст. 143 ЗКУ наслідки, а саме, право власності на земельну ділянку може бути примусово припинене.

Юридичні особи «(засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності ...» (ч. 1 ст. 82 ЗКУ).

Ч. 2 ст. 82 ЗКУ передбачає, що іноземні юридичні особи «... можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні; б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна».

2.3. Право державної власності на землю

Специфіка права державної власності полягає насамперед у суб'єктно-об'єктному складі.

Відповідно до ст. 80 ЗКУ, суб'єктом права власності на землі державної власності є держава, яка «реалізує це право через відповідні органи державної влади». «Відповідними органами державної влади» ЗКУ у ст.ст. 13, 16, 17, 17-1

та 84 визначає 1) КМУ, 2) РМ АРК, місцеві державні адміністрації - 3) районні і 4) обласні та Київську та Севастопольську міські державні, та 5) державні органи приватизації (див. також п.6 ч. 1 ст. 5 ЗУ «Про Фонд державного майна України»), 6) «центральный орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів» (ч. 4 ст. 122 ЗКУ). Повноваження цих органів розмежовуються ст.ст. 118,122,129,149,150 ЗКУ.

Новий ЗКУ відійшов від жорсткого закріплення певних категорій земель у державній власності, передбачивши лише неможливість передачі певних видів земель із державної у приватну власність (ч.4 ст.84 ЗКУ). Це: «а) землі атомної енергетики та космічної системи; б) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту; в) землі оборони; г) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом; ґ) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом; д) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом; е) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; є) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; ж) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами; з) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної форми власності; і) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України.

Окрім перерахованих, не можна передавати у приватну власність будь-які

земельні ділянки під об'єктами нерухомості, що не підлягають приватизації, оскільки при такій передачі порушуватиметься принцип цільового використання земель.

У державній власності можуть перебувати будь-які землі, а не лише згадані у ст.84 ЗКУ.

Контрольні питання

1. Дайте визначення права власності на землю в об'єктивному та суб'єктивному розумінні.
2. Якими є форми права власності на землю та їх співвідношення?
3. Які особливості власницьких повноважень на землю?
4. Дайте визначення суб'єктів права державної, комунальної та приватної власності на землю.
5. Що є об'єктом права власності на землю?
6. Якими є підстави та порядок виникнення права власності на земельну ділянку?
7. Які групи прав та обов'язків власників земельних ділянок передбачені законом?
8. Охарактеризуйте особливості набуття права власності на землю за цивільно-правовими підставами.
9. Визначте момент виникнення права власності на земельну ділянку.
10. Якими є особливості припинення права власності на земельну ділянку?
11. У чому полягає охорона права власності на землю?
12. Юридична природа права власності Українського народу на землю.
13. Земля як об'єкт права власності Українського народу.
14. Український народ як суб'єкт права власності на землю.
15. Зміст права власності Українського народу на землю.
16. Захист права власності Українського народу на землю.

I. Складіть порівняльну таблицю та дайте характеристику умовам і порядку виникнення права спільної сумісної та спільної часткової власності.

II. Підготувати доповідь на одну із запропонованих тем:

1. Поняття права власності на землю та особливості його об'єкту.
2. Особливості змісту права власності на землю.
3. Форми права власності на землю.
4. Право приватної власності на землю.
5. Право державної власності на землю.
6. Право комунальної власності на землю.
7. Право колективної власності на землю.
8. Право власності на землю Українського народу.
9. Особливості права спільної власності на землю.
10. Права та обов'язки власників земельних ділянок.
11. Підстави набуття, перехід та припинення права власності на земельні ділянки.

III. Вирішити задачі:

Задача 1.

Олексієнко С. вирішив продати належну йому на праві приватної власності земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, оскільки у зв'язку із погіршенням стану здоров'я більше не міг її обробляти. Він

із покупцем земельної ділянки Пакратовим М. звернувся до нотаріуса для посвідчення договору купівлі-продажу. Але приватний нотаріус відмовив у посвідченні даного договору, оскільки, на його думку, відповідно до чинного законодавства забороняється відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, і такий договір буде недійсним. Тоді Олексієнко С. запропонував обміняти земельну ділянку на автомобіль Панкратова М. із доплатою, але і в посвідченні даного договору їм було відмовлено нотаріусом.

Громадяни звернулись за роз'ясненнями до районного відділу земельних ресурсів.

1. На яких положеннях земельного законодавства базується відмова нотаріуса посвідчити договори?

2. На які земельні ділянки розповсюджується заборона щодо їх відчуження? Які наслідки укладення угод із порушенням цієї заборони?

3. Дати відповідь громадянам.

Задача 2.

Громадянин Республіки Білорусь Сидоров М. отримав у спадщину за заповітом будинок у с. Покровське і звернувся до сільської ради із заявою про приватизацію присадибної земельної ділянки, оскільки спадкодавцем у свій час вона не була приватизована.

Рішенням ради йому було відмовлено у задоволенні заяви у зв'язку із тим, що він, як іноземний громадянин, не може набувати право власності на землю в Україні. Рада запропонувала надати дану земельну ділянку на умовах оренди.

1. Які суб'єкти права приватної власності визначені земельним законодавством?

2. Чи передбачає Земельний кодекс України можливість набуття іноземцями права власності на земельні ділянки в Україні?

Задача 3.

Громадянка Охріменко Г. на земельній ділянці, переданій їй на праві приватної власності для обслуговування жилого будинку і господарських споруд (присадибній ділянці), встановила торговий кіоск. Під час проведення перевірки старший державний інспектор з використання та охорони земель склав протокол про притягнення громадянки до відповідальності у вигляді штрафу за використання земельної ділянки не за цільовим призначенням та за самочинне будівництво. Крім того, громадянка Охріменко Г. була попереджена про те, що у випадку неусунення даних порушень її позбавлять права власності на земельну ділянку.

Охріменко Г. оскаржила постанову державного інспектора про притягнення її до відповідальності до суду. Вона вважає, що як власниця має право будувати на земельній ділянці.

1. *Які права та обов'язки мають власники земельних ділянок?*
2. *Чи мають місце в даному випадку порушення земельного законодавства?*
3. *В яких випадках передбачено припинення права власності на земельну ділянку? Який порядок примусового припинення права на земельну ділянку?*

Задача 4

До сільської ради звернувся громадянин Іванов із заявою про приватизацію двох земельних ділянок: 1) присадибної земельної ділянки площею 0,2 га, що раніше була в нього в користуванні; 2) для ведення городництва площею 0,1 га.

Яке рішення повинна прийняти сільська рада?

Задача 5

Міська рада прийняла рішення щодо викупу земельної ділянки, що належить на праві приватної власності К., для розташування природного заповідника. За шість місяців до майбутнього викупу йому було направлено поштою відповідне рішення для ознайомлення. Не маючи заперечень проти

викупу його земельної ділянки, К. дав свою згоду. Проте через певний час він помер. Син К. як спадкоємець своєї згоди на викуп земельної ділянки не давав. Мотивуючи своє рішення тим, що відповідно до законодавства створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду здійснюється без вилучення земельних ділянок у їх власників та користувачів, міська рада звернулася з позовом до адміністративного суду.

Вирішіть справу.

Який порядок відчуження земельних ділянок?

Задача 6

Громадянка Німеччини С. – власниця земельної ділянки, яку вона отримала у власність, будучи громадянкою України, в порядку, визначеному Законом України “Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)” від 5 червня 2003 р. Селищна рада, вважаючи С. неналежним власником земельної ділянки, прийняла рішення про відчуження земельної ділянки.

Дайте правовий висновок по справі.

Задача 7

Ч., будучи учасником бойових дій (учасником АТО), звернувся до сільської ради із заявою про передачу йому у приватну власність земельної ділянки, що знаходиться за межами села і межує з автомобільною дорогою, для ведення особистого селянського господарства. У заяві вказано, що він має позачергове право на одержання у власність земельної ділянки зазначеного цільового призначення. У сільській раді відмовили, посилаючись на відсутність вільних земельних ділянок, а також вказали на неправильне оформлення наданих документів. Ч. звернувся з позовом на дії сільської ради до адміністративного суду.

Вирішіть справу.

Які особливості першочергового відведення земельних ділянок учасникам

бойових дій (учасникам АТО)?

Задача 8

К. був власником житлового будинку та господарських споруд, що розташовані на земельній ділянці розміром 0,25 га, яка передана йому в минулому в постійне землекористування. Після смерті К. будинок разом із господарськими спорудами успадкували троє його спадкоємців. Згодом на земельній ділянці ними були зведені ще два житлові будинки, гараж та сарай, облаштовано додаткові в'їзди. Рішенням суду визнано право власності на один новий житловий будинок та гараж біля нього. Власник цього будинку вирішив отримати у власність частину земельної ділянки, проте інші власники будинків згоди на це йому не дали. Вважаючи свої права порушеними, він вирішив звернутися до суду.

Чи є підстави для виникнення права власності на земельну ділянку для цього суб'єкта?

Як можна здійснити передачу земельної ділянки у власність за таких обставин?

Які дії необхідно вчинити для отримання земельної ділянки у власність до судового звернення?

Тема 3. Право землекористування

Мета - перевірка рівня засвоєння студентами теоретичних положень, норм законодавства, навчити студентів застосовувати ці знання при вирішенні конкретних практичних завдань.

Методичні рекомендації: розуміння поняття права землекористування та його види; суб'єкти та об'єкти права землекористування; право загального землекористування; набуття та припинення права землекористування; права та обов'язки землекористувачів; особливості права постійного землекористування; право оренди земельної ділянки.

Питання для обговорення

1. Поняття права землекористування та його види.
2. Загальна характеристика окремих титулів права землекористування.
 - 2.1. Право постійного користування земельними ділянками.
 - 2.2. Оренда земельних ділянок.
 - 2.3. Права на чужі речі (земельні ділянки).
 - 2.4. Право загального землекористування.
3. Правові засади оренди землі.

Методичні рекомендації

- 1. Поняття права землекористування та класифікація його правових титулів**

Право землекористування можна розглядати в різних аспектах:

1) в суб'єктивному розумінні –

як правомочність користування земельними ділянками, тобто застосування їх корисних властивостей (правомочність користування є складовою «класичної тріади» повноважень власника) або

як правовий титул, що надає фізичним та юридичним особам суб'єктивне право використовувати земельну ділянку, відмінний від права власності. Такий титул є «ярликом», що відповідає певній сукупності повноважень щодо земельної ділянки - щодо:

користування та, у певних випадках;

володіння;

обмеженого права розпорядження нею (напр., шляхом надання земельної ділянки в суборенду).

2) в об'єктивному розумінні – як інститут земельного права, сукупність правових норм, що регулюють здійснення суб'єктивного права землекористування, його виникнення, зміну та припинення.

Доктринальних класифікацій правових титулів землекористування існує досить багато. Виділяють класифікації за:

Безпосереднім об'єктом: речове або зобов'язальне. Речові права, на відміну від зобов'язальних, характеризуються тим, що вони

мають абсолютний характер;

своїм предметом мають індивідуально визначену річ;

характеризуються «правом слідування»;

похідні, залежні від права власності як основного речового права;

Виділяють також таку ознаку речових прав, як їх пріоритет перед зобов'язальними. Із абсолютного характеру речових прав випливає те, що їх вичерпний перелік має бути визначений законом, до того ж, такі права мають бути зареєстровані (інакше зобов'язані особи не будуть повідомлені про свої

обов'язки). Водночас, коло зобов'язальних прав не є обмеженим, сторони на свій розсуд можуть встановити у договорі право, що не передбачено законом; цільовим призначенням земельної ділянки, що використовується:

1) право с/г землекористування;

2) право несільськогосподарського землекористування. Можлива також більш детальна класифікація відповідно до категорій земель (ст.19 ЗКУ), виду угідь в межах однієї категорії земель;

Суб'єктом права землекористування: право землекористування громадян, іноземних громадян, осіб без громадянства, різних видів юридичних осіб тощо;

За обсягом повноважень користувача:

1) повне (виключне);

2) неповне (обмежене, невиключне);

До «повного» права землекористування слід відносити користування на підставі правового титулу, що виключає користування земельною ділянкою іншими особами на іншому «повному» праві, у тому числі власником (право постійного користування, оренда, емфітевзис, суперфіцій), обсяг користування за «повного» права дорівнює обсягу користування власника. До «неповного» права землекористування слід відносити право землекористування, що може «співіснувати» із «повним» і тим більше «неповним» правом користування – напр., сервітут, право загального землекористування, право використання земельних ділянок для проведення розвідувальних робіт тощо;

Терміном користування:

1) постійне – без заздалегідь встановленого строку;

2) право тимчасового землекористування. Зокр., відповідно до ст.19 Закону «Про оренду землі» термін договору оренди земельної ділянки визначається за погодженням сторін, але не більше як на 50 років. У свою чергу, оренда як різновид права тимчасового користування поділяється на короткострокову (до 5 років) та довгострокову (понад 5 років) – ч.4 ст.93 ЗКУ;

Платністю: оплатне / безоплатне;

Відношенням до права власності:

1) первинне (напр., оренда);

2) вторинне (напр., суборенда, т.з. «службове користування», що було передбачено законодавством про різні види транспорту тощо і зберігається сьогодні як «залишкове явище»).

2. Загальна характеристика окремих титулів права землекористування

Нагадаємо, що у даній темі право землекористування розглядається як правовий титул, тобто «назва» (з латини), «ярлик», якому відповідає певний набір правомочностей, ознак права користування.

2.1. Право постійного користування земельними ділянками

«Право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку» (ч.1 ст.92 Земельного кодексу України).

Право постійного користування земельними ділянками є речовим правом виключного, постійного, первинного, оплатного характеру (оплатність – умовна: плата вноситься у вигляді земельного податку).

Право постійного користування земельною ділянкою характеризується обмеженим суб'єктно-об'єктним складом:

об'єкт – лише земельні ділянки державної або комунальної власності;

суб'єктами можуть бути лише а) підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності; б) громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації; в) релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності; г) публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального

користування, утворене відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування» (ст.92 ЗКУ). Між тим, існуюче зараз право постійного користування інших суб'єктів, що виникло до набрання чинності ЗКУ від 25.10.2001, зберігається (п.6 розд.Х ЗКУ). Щодо кола потенційних користувачів окремими земельними ділянками можуть існувати спеціальні обмеження – напр., відносно земельних ділянок водного фонду вони передбачені ст.59 ЗКУ (право надається «державним водогосподарським організаціям ..., державним підприємствам» для певних потреб); земель лісогосподарського призначення – ст.17 ЛКУ та ст.57 ЗКУ (право може надаватися «спеціалізованим державним або комунальним лісогосподарським підприємствам, іншим державним або комунальним підприємствам, установам та організаціям, у яких створені спеціалізовані підрозділи»).

Моментом виникнення права постійного користування на даний час є момент реєстрації постійного користування (див. ст.125 ЗКУ, ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

2.2. Оренда земельних ділянок

Оренда земельних ділянок - це «засноване на договорі строкове, платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності» (ст.1 ЗУ «Про оренду землі», ст.93 ЗКУ).

Оренда землі є речовим правом виключного, строкового, оплатного первинного або вторинного (суборенда) землекористування.

Традиційно оренда вважається зобов'язальним правом, проте за законодавством України таке право не тільки прямо назване речовим (п.2 ч.1 ст.4 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»), воно є таким насправді. Зокрема, право оренди є абсолютним і характеризується «правом слідування». У зв'язку із цим логічною є вимога щодо

державної реєстрації права оренди. Що не логічно – так це надання праву оренди речового характеру, внаслідок чого воно практично перестало відрізнятися від емфітевзису та суперфіцію.

Видається, що встановлення правил про оренду як про речове право не перешкоджає встановленню за волею сторін зобов'язальних відносин найму земельної ділянки.

Законодавство може встановлювати спеціальні обмеження щодо об'єктів оренди. Так, заборонена оренда земельних ділянок, на яких розташовані поховання (ч.1 ст.28 ЗУ «Про поховання та похоронну справу»).

Моментом виникнення права оренди землі на даний час є момент державної реєстрації договору оренди (ст.ст.126, 202 ЗКУ, ст.18 ЗУ «Про оренду землі», п.3 розд.ІІ ЗУ від 05.03.2009 №1066-VI).

2.3. Права на чужі речі (земельні ділянки)

До «традиційних» прав на чужі речі належить земельний сервітут (гл.16 ЗКУ, гл.32 ЦКУ), емфітевзис (ст.102-1 ЗКУ, гл.33 ЦКУ), суперфіцій (ст.102-1 ЗКУ, гл.34 ЦКУ).

Земельний сервітут – «право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками)» (ст.98 ЗКУ).

Емфітевзис – «відчужуване речове право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб» (ч.1 ст.102-1 ЗКУ, ст.407 ЦКУ). Правовому режиму емфітевзису присвячено ст.102-1 ЗКУ, гл.33, ст.ст.407-412 ЦКУ.

Суперфіцій – відчужуване речове право користування чужою земельною ділянкою для забудови (таке визначення впливає із ч.1 ст.102-1 ЗКУ, ст.413 ЦКУ). Суперфіцію присвячено ст.102-1 ЗКУ, гл.34, ст.ст.413-417 ЦКУ.

Важливою ознакою прав на чужі речі є визначення їх переліку виключно законом шляхом формулювання закритого переліку (*numerus clausus*). Оскільки

ці права є абсолютними, тобто встановлюють обов'язок для невизначеного кола осіб, ці особи повинні бути поінформовані про зміст і види таких прав шляхом вказівки у законі.

2.4. Право загального землекористування

Право загального землекористування земельним законодавством України прямо не передбачене. У ЗКУ містяться лише окремі вказівки на існування такого права – див. ст.ст.83, 84 в частині згадування «земель загального користування» (право загального користування поширюється не лише на ці землі). Натомість, існування права загального землекористування впливає із ч.2 ст.38 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища»:

«Законодавством України громадянам гарантується право загального використання природних ресурсів для задоволення життєво необхідних потреб (естетичних, оздоровчих, рекреаційних, матеріальних тощо) безоплатно, без закріплення цих ресурсів за окремими особами і надання відповідних дозволів, за винятком обмежень, передбачених законодавством України.»

Таким чином, право загального землекористування є правом невиключного безстрокового безоплатного користування земельними ділянками для задоволення життєво необхідних потреб.

Об'єктом права загального користування є всі землі України, за винятком обмежень, встановлених законом. Такі обмеження передбачені законодавством України про ПЗФ, оборону, про державний кордон, транспорт, телекомунікації тощо. Напр., відповідно до ст.16 ЗУ «Про природно-заповідний фонд України» на території природного заповідника забороняється «прохід сторонніх осіб», що виключає територію природного заповідника з переліку об'єктів права загального користування землею.

Об'єктом права загального землекористування є землі, щодо яких здійснення права загального землекористування не заборонене. Насамперед, це землі, спеціально призначені для здійснення права загального

землекористування: землі загального користування населених пунктів (вулиці, площі, сквери, парки, набережні, проїзди тощо), спеціально визначені земельні ділянки в складі території ПЗФ (напр., зони стаціонарної рекреації національних природних парків – ст.21 ЗУ «Про природний заповідний фонд України») тощо.

Об'єктом права загального землекористування можуть бути й інші землі, проте можливість здійснення права загального користування ними істотно обмежується обов'язком не порушувати прав інших осіб. Напр., не можна здійснювати право загального користування на територіях, зайнятих посівами деяких сільськогосподарських культур – витоптування рослин порушить право власника на них; не можна вдиратися на присадибну ділянку – це порушить право господаря на повагу до приватного життя тощо.

Суб'єктами права загального землекористування є громадяни України (це прямо передбачено законом), а також іноземці та особи без громадянства, які, за загальним правилом, користуються в Україні тими ж правами, що і громадяни України (ст.26 КУ).

Зміст права загального землекористування включає лише правомочність користування. Право загального користування не передбачає можливості володіння земельними ділянками, у тому числі можливості фактичного панування над земельною ділянкою та усунення від користування нею інших осіб.

Право загального користування набувається із народженням людини і припиняється із її смертю та «за визначенням» особливого оформлення не потребує. Це право є невідчужуваним. У деяких випадках реалізація права загального користування допускається лише за згодою власників земельних ділянок. Як приклад можна навести положення ч.1 ст.17 ЗУ «Про фермерське господарство», за якою дії щодо загального землекористування дозволяються лише за згодою власників земельних ділянок, або ч.2 ст.19-1 ЗУ «Про електроенергетику», за якою доступ до заборонних та контрольованих зон

гідроелектротехнічних споруд сторонніх осіб можливий лише в порядку, встановленому власником гідроелектротехнічних споруд або уповноваженим ним органом.

3. Правові засади оренди землі

Поняття «оренда землі» можна розглядати у двох розуміннях:

- 1) як правовий титул
- 2) як правовідносини.

У першому розумінні оренда землі (право оренди землі) - «засноване на договорі право строкового, платного володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для здійснення підприємницької та іншої діяльності» (ст.1 ЗУ «Про оренду землі», ч.1 ст.93 ЗКУ). Існують і доктринальні визначення оренди землі (земель).

Із легального визначення оренди землі випливає 4 істотних умови відповідного договору: 1) об'єкт (земельна ділянка), 2) строк, 3) плата за користування, 4) спосіб використання («ціль»). Проте насправді ст.15 ЗУ «Про оренду землі» встановлює значно ширший перелік істотних умов – 11. Таким чином, законодавче визначення договору оренди не відбиває всіх його істотних умов.

2) У значенні правовідносин оренда землі є правовідносинами, що складаються у зв'язку із використанням земельної ділянки на титулі права оренди.

Договір оренди землі також може розглядатися в різних розуміннях, 1) як правочин (угода) та 2) як правовідносини.

Поняття договору оренди земельної ділянки як правочину сформульовано законодавчо: «договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного

законодавства» (ст.13 ЗУ «Про оренду землі»). Втім, насправді закон передбачає цілу низку «додаткових» істотних умов договору оренди землі, що не впливають ні з його визначення, ні з визначення оренди землі

Ч.1 ст.792 ЦКУ формулює поняття договору найму (оренди) земельної ділянки дещо більш стисло, але по суті ідентично:

«За договором найму (оренди) земельної ділянки наймодавець зобов'язується передати наймачеві земельну ділянку на встановлений договором строк у володіння та користування за плату.»

Форма договору є письмовою (ст.14 ЗУ «Про оренду землі»), право оренди виникає з моменту його державної реєстрації (ст.125 ЗКУ).

На виконання ч.2 ст.14 ЗУ «Про оренду землі» постановою КМУ від 03.03.2004 №220 затверджено Типовий договір оренди землі. На даний момент «Типовий договір» не відбиває всіх істотних умов договору оренди землі, визначених законом. Зокр., у ньому не відображено умову «передачі у заставу та внесення до статутного фонду права оренди земельної ділянки» (ч.1 ст.15 ЗУ «Про оренду землі»).

За загальним принципом, договірні відносини будуються за засадах рівності сторін, і право вимагати укладення з ним договору оренди земельної ділянки виникає у суб'єкта лише у випадках, визначених законом. Так, ч.3 ст.27 ЗУ «Про приватизацію державного майна» передбачає «пріоритетне право» власників «приватизованих об'єктів на довгострокову оренду (на строк не менше десяти років) займаних ними земельних ділянок з наступним викупом земельних ділянок відповідно до законодавства України, якщо на це немає прямої заборони Кабінету Міністрів України або відповідної місцевої ради». Іншими випадками є переважне право на поновлення договору орендаря, «який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору» (ч.1 ст.33 ЗУ «Про оренду землі»), а також право постійного користувача на «переоформлення» права постійного користування відповідно до п.6 розд.Х «Перехідні положення»

ЗКУ.

Перелік істотних умов договору оренди землі.

Згідно із ч.1 ст.15 ЗУ «Про оренду землі», істотними умовами договору оренди земельної ділянки є:

об'єкт оренди (кадастровий номер, місце розташування та розмір земельної ділянки);

дата укладення та строк дії договору оренди;

орендна плата із зазначенням її розміру, індексації, способу та умов розрахунків, строків, порядку її внесення і перегляду та відповідальності за її несплату.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Відсутність в договорі хоча б однієї істотної умови «є підставою для визнання його недійсним» (ч.2 ст.15 ЗУ «Про оренду землі»).

Ст.19 ЗУ «Про оренду землі» передбачає, що

«Строк дії договору оренди землі визначається за згодою сторін, але не може перевищувати 50 років.

При передачі в оренду сільськогосподарських угідь для ведення товарного сільськогосподарського виробництва строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням періоду ротації основної сівозміни згідно з проектами землеустрою.

При передачі в оренду сільськогосподарських угідь, які розташовані в межах гірничого відводу, наданого для розробки родовища нафти або газу, строк дії договору оренди земельних ділянок визначається з урахуванням строків початку будівництва свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, на орендованій ділянці або на її частині.»

Загальні підстави припинення договору оренди землі передбачені ст.31 ЗУ «Про оренду землі»:

«Договір оренди землі припиняється в разі:

закінчення строку, на який його було укладено;
викупу земельної ділянки для суспільних потреб та примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом;
поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря;
смерті фізичної особи-орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмови осіб, зазначених у статті 7 цього Закону, від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки;
ліквідації юридичної особи-орендаря;
відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем;
набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці;
припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства).

Договір оренди землі припиняється також в інших випадках, передбачених законом.

Договір оренди землі може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї із сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом....»

Припинення договору шляхом його розірвання відбувається відповідно до положень ст.32 Закону:

«На вимогу однієї із сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених Земельним кодексом України та іншими

законами України.

Перехід права власності на орендовану земельну ділянку до іншої особи, а також реорганізація юридичної особи-орендаря не є підставою для зміни умов або розірвання договору, якщо інше не передбачено договором оренди землі.»

Підстави для розірвання договору в судовому порядку також передбачені ст.ст.651, 652 (розглядалися вище при розгляді підстав зміни договору), а також ст.ст.783, 784 ЦКУ:

«Стаття 783. Розірвання договору найму на вимогу наймодавця

1. Наймодавець має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

- 1) наймач користується річчю всупереч договору або призначенню речі;
- 2) наймач без дозволу наймодавця передав річ у користування іншій особі;
- 3) наймач своєю недбалою поведінкою створює загрозу пошкодження

речі;

4) наймач не приступив до проведення капітального ремонту речі, якщо обов'язок проведення капітального ремонту був покладений на наймача.

Стаття 784. Розірвання договору найму на вимогу наймача

1. Наймач має право вимагати розірвання договору найму, якщо:

1) наймодавець передав у користування річ, якість якої не відповідає умовам договору та призначенню речі;

2) наймодавець не виконує свого обов'язку щодо проведення капітального ремонту речі.»

Суборенда земельних ділянок регламентується ст.774 ЦКУ, ст.8 ЗУ «Про оренду землі»:

«Стаття 8. Суборенда земельних ділянок

Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Якщо протягом одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи

заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому.

Строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі.

У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

Передача в суборенду земельних ділянок, на яких розташовані цілісні майнові комплекси підприємств, установ і організацій державної або комунальної власності, а також заснованих на майні, що належить Автономній Республіці Крим, та їх структурних підрозділів, забороняється.....»

Контрольні питання

1. Дайте визначення права землекористування.
2. Назвіть види права землекористування.
3. Які специфічні риси права землекористування?
4. Дайте визначення об'єкта права землекористування.
5. У чому полягає зміст права землекористування?
6. Відмінності загального і сумісного землекористування.
7. Стадії виникнення права землекористування.
8. Підстави припинення права землекористування.
9. Назвіть групи прав і обов'язків землекористувачів.
10. У чому полягає сутність постійного землекористування?
11. Особливості права постійного землекористування.
12. Дайте визначення оренди землі.
13. Особливості суперфіцію.
14. У чому полягає специфіка емфітевзису?
15. Дайте юридичну характеристику права на сервітутне користування

чужою земельною ділянкою.

16. Класифікація земельних сервітутів.

17. Підстави та порядок встановлення та припинення земельного сервітуту.

Завдання

I. Вирішити задачі:

Задача 1

Сільськогосподарське підприємство та приватний підприємець С. уклали договір оренди земельної ділянки загальною площею 2 га, придатної для сільськогосподарського використання. За умовами договору орендодавець (підприємство) був зобов'язаний передати в установлений строк земельну ділянку в користування орендарю. За місяць після установленого в договорі строку в користування орендарю було передано тільки 1,5 га землі. До того ж передана земельна ділянка була повністю засмічена, що унеможливило її використання за цільовим призначенням. С. звернувся до суду з позовом про дострокове припинення (розірвання) договору оренди.

Як вирішити цю справу?

З якого часу договір оренди вважається укладеним?

Визначте коло обов'язків землевласників та землекористувачів за договором оренди.

Задача 2

Проживаючи в селі, К. отримав у приватну власність у встановленому порядку земельну ділянку (2 га) для ведення особистого селянського господарства. Після виходу на пенсію більшу частину року він проживав в обласному центрі у своїх дітей. У зв'язку із цим він із сусідом Я. – жителем села

у 2016 р. уклав договір оренди на 5 років на використання своєї земельної ділянки. Згідно з договором орендар зобов'язувався сплачувати податок за земельну ділянку, охороняти у зимовий період житловий будинок та передавати щорічно 50% врожаю овочевих культур, зібраного з орендованої ділянки. Через 2 роки К. достроково розірвав договір, вважаючи, що Я. несумлінно виконує його умови. Орендар звернувся з позовом до суду про визнання незаконним одностороннє припинення договору оренди.

Як вирішити цю справу?

Задача 3

У 2018 р. ФГ «Відродження» за 2 місяці до закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності звернулось із заявою та проєктом додаткової угоди до ГУ Держгеокадастру в Харківській області за його поновленням. Державний орган відмовив у цьому, пославшись на те, що згідно зі ст.134 ЗК України надання земельних ділянок в оренду повинно здійснюватися на земельному аукціоні з метою поповнення місцевих бюджетів територіальних громад. Істотні умови договору оренди (строк та розмір орендної плати) не відповідають законодавству. Крім того, орендар втратив переважне право, у зв'язку з тим, що договором оренди землі було передбачено повідомлення орендодавця на поновлення договору оренди на новий строк за три місяці до закінчення строку договору, а тому підстав для поновлення договору оренди землі немає.

Як вирішити цю справу?

Проаналізуйте дії державного органу та фермерського господарства, керуючись нормам Закону України «Про оренду землі».

Задача 4

Фермерське господарство в січні 2013 р. уклало з А., який був власником земельної ділянки сільськогосподарського призначення, договір оренди цієї

ділянки на 21 рік, виплативши йому повну суму орендної плати за весь строк дії договору. Через 7 років А. звернувся до суду із позовом про дострокове розірвання договору оренди. Свої вимоги він мотивував тим, що розмір орендної плати визначався в договорі у розмірі 4% від нормативної грошової оцінки (НГО) вартості земельної ділянки, яка на момент укладення не була проведена.

За основу була прийнята НГО земельної ділянки за 2007 р. При укладанні договору в 2013 р. не були враховані індекси інфляції за 2008–2012 рр. Одночасно договором оренди передбачено обов'язок орендаря: сплачувати орендну плату з урахуванням індексу інфляції НГО земельної ділянки, а також через 7 років зробити нову НГО земельної ділянки для визначення обґрунтованого розміру орендної плати. За 2014–2016 рр. НГО земельної ділянки внаслідок інфляції збільшилась майже вдвічі, у 2020 р. орендарем НГО земельної ділянки не проведена, а тому позивач вважає, що сума, яку він отримав, має бути зарахована як оплата тільки за 6 років користування ділянкою. На його думку, вже 2 роки він не отримує орендної плати, у зв'язку із чим є підстави для припинення договору оренди, оскільки орендар систематично не сплачує орендної плати.

Фермерське господарство не визнало позов, через те, що протягом строку дії договору А. не звертався з вимогою про внесення змін у договір оренди земельної ділянки та не надсилав на адресу орендаря проєкту додаткової угоди. Умови договору оренди про проведення нової НГО земельної ділянки та індексацію не можуть бути застосовані, тому що орендар у 2013 р. сплатив орендну плату за весь строк дії договору оренди земельної ділянки.

Яке рішення має прийняти суд?

Назвіть підстави для внесення змін у договір оренди земельної ділянки.

Вкажіть порядок визначення розміру орендної плати при укладанні договору оренди землі.

Як потрібно розуміти поняття «систематична несплата орендної плати» як підставу припинення права користування на умовах оренди?

Задача 5

Б. успадкував житловий будинок разом із присадибною земельною ділянкою. При цьому будинок перебував у власності спадкодавця, а земельна ділянка – у його постійному користуванні. Отримавши відповідні документи на спадщину у нотаріуса, громадянин звернувся до державного реєстратора для реєстрації права власності на майно. Проте у реєстрації права постійного користування земельною ділянкою йому було відмовлено на підставі того, що, як випливає з положень ст. ЗК України, він не входить до кола суб'єктів права постійного землекористування.

Вважаючи свої права порушеними, мотивуючи це тим, що спадкоємцеві переходять всі права спадкодавця, Б. звернувся до суду з позовом про визнання за ним права постійного користування присадибною земельною ділянкою.

Як вирішити цю справу?

Задача 6

У травні 2012 р. К. на підставі сертифіката на право на земельну частку (пай) уклав з ТОВ «Мрія» договір оренди земельної частки (паю). Відповідно до акта приймання-передачі орендодавець К. передав, а орендар прийняв у володіння та користування (оренду) земельну частку (пай), яка розміщена в межах земельної ділянки, виділеної в натурі єдиним масивом, терміном на 20 років. Вказаний договір зареєстровано в червні 2012 р. у книзі записів реєстрації договорів оренди земельних часток селищної ради за місцем знаходження

земельного паю.

Розпорядженням РДА від 07.11.2016 р. К. надано дозвіл на складання технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). У квітні 2017 р. в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно зареєстровано право власності К. на земельну ділянку, яка сформована на основі земельної частки (паю) шляхом її виділення в натурі (на місцевості).

У договорі оренди земельного паю сторони не погодили умову, що в разі виділення земельної ділянки договір оренди землі відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку переукладається на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін. У зв'язку із цим К. надіслав орендареві – ТОВ «Мрія» – заяву про припинення договірних відносин і про відмову від переукладання договору оренди земельної ділянки та її повернення.

Орендар не погодився, а тому звернувся до суду з позовом про переукладення договору оренди, оскільки договір оренди паю укладений на 20 років. У свою чергу, К. подав зустрічний позов про припинення договору оренди земельної частки (паю) шляхом його розірвання у зв'язку з тим, що змінився предмет оренди і статус сторін договору оренди паю, а земельна частка (пай) не існує, тому що сертифікат на земельну частку (пай) згідно з вимогами земельного законодавства вже є недійсний.

Вирішіть справу.

Підготуйте обґрунтований проєкт судового рішення.

Розкрийте правову природу земельної частки (паю) та особливості її переоформлення на земельну ділянку.

Задача 7

У січні 2020 р. Харківська міська рада звернулася до суду із позовною

заявою до К. про стягнення з відповідача на користь позивача доходів у вигляді орендної плати за період з 2016–2019 рр., оскільки земельна ділянка загальною площею 0,20 га використовується відповідачем за відсутності документів на право користування на умовах оренди. Отже, відповідач безпідставно зберіг майно у Україні), бо на земельній ділянці знаходиться об'єкт нерухомого майна відповідача. Власником земельної ділянки є територіальна громада, а відповідач безоплатно та самовільно користується нею з 2016 р.

Відповідач заперечував проти задоволення позову, аргументуючи тим, що на спірній земельній ділянці розташована СТО, яка належить йому на праві власності з 2016 р., а тому земельна ділянка не є безпідставно набутим майном у розумінні приписів ст. 1212 ЦК України.

Крім того, він уживав необхідних заходів для оформлення свого права на земельну ділянку шляхом її викупу в зв'язку з переходом до нього права власності на будівлі (ст. 120 ЗК). За період з 2016 р. по грудень 2017 р. отримав рішення міськради на купівлю земельної ділянки, розробив проєкт землеустрою, отримав акт погодження меж земельної ділянки, оформив кадастровий номер та документи щодо експертної грошової вартості земельної ділянки для її викупу, а також за вказаний час сплачував земельний податок. Однак протягом 2-х років позивач не укладає договір купівлі-продажу земельної ділянки, а тому він з вини позивача не має правовстановлюючих документів на земельну ділянку на час розгляду справи. Із заявою на оформлення договору оренди земельної ділянки відповідач не звертався. У зв'язку із цим позов не підлягає задоволенню.

Яке рішення має прийняти суд?

Підготуйте проєкт судового рішення.

Назвіть особливості застосування земельного та цивільного законодавства при переході права власності на об'єкти нерухомого майна.

Задача 8

М. отримав земельну ділянку загальною площею 20 га державної власності для виробництва сільськогосподарської продукції за договором емфітевзису строком на 7 років. Через важкий стан здоров'я частину земельної ділянки площею 8 га вирішив передати в оренду фермерському господарству «Рай» строком на 3 роки.

Державний нотаріус відмовила у вчиненні реєстраційних дій через недодержання за законодавством строку укладання договору оренди земельної ділянки для сільськогосподарських потреб. Вважаючи свої права порушеними, сторони за договором оренди звернулися з позовом до господарського суду.

Дайте правову оцінку діям сторін.

Вирішіть справу.

Задача 9

Між А. та міською радою був укладений договір суперфіцію строком на 10 років для будівництва та обслуговування магазину. Протягом 4-х років земельна ділянка була забудована, і магазин введений к експлуатацію. За 6 років після укладання договору міська рада прийняла рішення про викуп вказаної земельної ділянки для будівництва закладу освіти. А. запропоновано побудувати новий магазин на іншій земельній ділянці на околиці міста.

Згодом з'ясувалося, що магазин не працював 2 роки, а тому міська рада в односторонньому порядку розірвала договір суперфіцію і відмовила в наданні іншої земельної ділянки. А. подала позов до суду про визнання дій міської ради недійсними.

Дайте правову оцінку діям сторін.

Яке рішення повинен прийняти суд?

Які підстави припинення договору суперфіцію?

Тема 4. Обмеження та обтяження прав на землю

Мета: перевірити рівень засвоєння студентами теоретичних положень, норм законодавства, навчити студентів застосовувати ці знання при вирішенні конкретних практичних завдань.

Методичні рекомендації: Студент повинен оперувати наступними поняттями: Поняття обмежень та обтяжень прав на землю. Загальна характеристика обмежень прав на землю. Загальна характеристика обтяжень прав на землю. Земельний сервітут як окремий різновид обтяжень прав на землю.

Питання для обговорення

1. Поняття обмежень та обтяжень прав на землю.
2. Загальна характеристика обмежень прав на землю.
3. Загальна характеристика обтяжень прав на землю.

Методичні рекомендації

1. Поняття обмежень та обтяжень прав на землю

Законодавство часто не розрізняє термінів «обмеження» та «обтяження», іноді вони вживаються як синоніми. Різні погляди з приводу змісту та співвідношення згаданих понять існують і в спеціальній літературі.

Цивільне законодавство вживає термін «обтяження» і навіть пропонує його визначення. Відповідно до ст.2 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «обтяження – заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів». Очевидно, заборона здійснення певної правомочності може розглядатися і як обмеження права.

Термін «обтяження» щодо рухомого майна визначається як «право обтяжувача на рухоме майно боржника або обмеження права боржника чи

обтяжувача на рухоме майно, що виникає на підставі закону, договору, рішення суду або з інших дій фізичних і юридичних осіб, з якими закон пов'язує виникнення прав і обов'язків щодо рухомого майна» (ч.1 ст.3 ЗУ «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень»).

ЗУ «Про Державний земельний кадастр» та ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановили відмінний порядок реєстрації «обмежень» і «обтяжень»: обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ч.3 ст.111 ЗКУ, ст.4 та ін. ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»), в той час як обмеження у використанні земель підлягають державній реєстрації в державному земельному кадастрі (ч.ч. 3, 4 ст. 111 ЗКУ), з такою реєстрацією пов'язується їх чинність, окрім випадків, коли обмеження встановлено «законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами» (ч.4 ст.111 ЗКУ).

У правовій доктрині існує підхід, за якими обтяженнями є будь-які права на земельні ділянки речового характеру, окрім права власності, тоді як обмеження - це звуження меж суб'єктивного права, яке не впливає із речового права іншої особи.

2. Загальна характеристика обмежень прав на землю

Охоронні зони

Охоронні зони (ст.112 ЗКУ) можна визначити як території із режимом обмеженого використання, що встановлюються навколо особливо цінних та/або вразливих об'єктів з метою їх охорони. Охоронні зони, зокр., встановлюються навколо:

об'єктів ПЗФ (ст.ст.39, 40 та ін. ЗУ «Про природно-заповідний фонд України»);

об'єктів культурної спадщини (ч.2 ст.54 ЗКУ, ст.32 ЗУ «Про охорону

культурної спадщини»);

об'єктів транспорту (ст.73 ЗКУ, ст.ст.11, 23 ЗУ «Про транспорт», ст.6 ЗУ «Про залізничний транспорт», ст.11 ЗУ «Про трубопровідний транспорт»);

об'єктів зв'язку (ст.75 ЗКУ, ст.10 ЗУ «Про телекомунікації», ПКМ «Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку» від 29.01.1996 №135);

об'єктів енергетики (ст.19 ЗУ «Про електроенергетику», ст.ст. 18, 22-24 та ін. ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів», ПКМ «Про затвердження Правил охорони електричних мереж» від 04.03.1997 №209);

об'єктів гідрометеорологічної діяльності (ст.13 ЗУ «Про гідрометеорологічну діяльність», ПКМ «Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів гідрометеорологічної діяльності, та режиму їх використання» від 11.12.1999 №2262);

геодезичних пунктів (ст.22 ЗУ «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність», ПКМ «Про Порядок охорони геодезичних пунктів» від 19.07.1999 №1284);

інженерних комунікацій (див. п.п.20, 25, 28, 35, 36-2 Єдиних правил ремонту, утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними і охорони, затверджених ПКМ від 30.03.1994 №198).

Правовий режим охоронних зон відрізняється залежно від об'єкта, навколо якого встановлена зона, проте завжди передбачає обмеження щодо можливих видів використання земельної ділянки.

Зони санітарної охорони

Зона санітарної охорони (джерел водопостачання) – «територія і акваторія, де запроваджується особливий санітарно-епідеміологічний режим з метою запобігання погіршенню якості води джерел централізованого господарсько-питного водопостачання, а також з метою забезпечення охорони

водопровідних споруд» (ст.1 ВКУ). Положення про зони санітарної охорони вміщені у ст.ст.59, 93 та ін. ВКУ, ст.113 ЗКУ, ст.18 ЗУ «Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення», розд.VII ЗУ «Про питну воду та питне водопостачання», ПКМ від 18.12.1998 №2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів».

Зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання входять до складу водоохоронних зон і поділяються на три пояси: перший пояс (суворого режиму) включає територію розміщення водозабору, майданчика водопровідних споруд і водопідвідного каналу; другий і третій пояси (обмеження і спостереження) включають територію, що відводиться для забезпечення охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (ст.35 ЗУ «Про питну воду та питне водопостачання»). Режим різних поясів зон санітарної охорони джерел водопостачання визначається відповідно до розд.VII ЗУ «Про питну водну та питне водопостачання», а також ПКМ від 18.12.1998 №2024 «Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів».

Навколо курортів передбачаються округи санітарної (гірничо-санітарної) охорони (ст.ст.30-33 та ін. ЗУ «Про курорти», ст.48 ЗКУ), які, в свою чергу, поділяються на зони (санітарної охорони): першу (суворого режиму), другу (зону обмежень), третю (зону спостережень) - ст.30 ЗУ «Про курорти». Встановлення меж зон санітарної охорони здійснюється в порядку розроблення проектів землеустрою.

Загальною рисою зон санітарної охорони є встановлення достатньо суворих обмежень, що покликані повністю виключити ймовірність забруднення джерел водопостачання або курортних місцевостей.

Санітарно-захисні зони

Санітарно-захисні зони – території навколо шкідливих об'єктів з обмеженим режимом землекористування, де забороняється розміщення об'єктів,

пов'язаних з постійним перебуванням людей (таке визначення впливає зі ст.114 ЗКУ).

Спеціальні положення про санітарно-захисні зони передбачені у ст.24 ЗУ «Про охорону атмосферного повітря», ст.45 ЗУ «Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку», ст.15 ЗУ «Про видобування та переробку уранових руд», ст.20 ЗУ «Про електроенергетику», ст.ст. 21 та 32 ЗУ «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів».

Розмір та особливості правового режиму санітарно-захисних зон визначаються актами законодавства про забезпечення санітарно-епідемічного благополуччя населення (насамперед, санітарними нормами і правилами): Державними санітарними правилами планування та забудови населених пунктів, затв. наказом МОЗ України №173 від 19.06.1996, п.3 Правил охорони електричних мереж, затверджених ПКМ від 04.03.1997 №209, наказом МОЗ України «Про затвердження державних санітарних правил та норм» №239 від 01.08.1996, п.п.3.5, 3.6. Державних санітарних правил та норм «Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України», затверджених постановою Головного державного санітарного лікаря України від 01.07.1999 №28 та ін.

Розміри та режим санітарно-захисних зон визначаються також нормативними документами у галузі будівництва: ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень», п.10 ДБН 360-92 «Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН Б.2.4-3-95 «Планування і забудова сільських поселень. Генеральні плани сільськогосподарських підприємств», ДБН Б.2.4-4-97 «Планування і забудова сільських поселень. Планування та забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств» тощо.

Основою для встановлення санітарно-захисних зон є санітарна класифікація підприємств, виробництв та об'єктів, що наведена у додатку №4 до

згаданих вище Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів. Підприємства за шкідливістю поділяються на 5 класів, відповідно до яких встановлюються санітарно захисні зони від 50 до 3000 м.

Зони особливого режиму використання земель

Зони особливого режиму використання земель – території з обмеженим режимом використання, які встановлюються навколо військових об'єктів з метою їх фізичної охорони, а також для захисту населення від впливу таких об'єктів (таке визначення впливає із ч.1 ст.115 ЗКУ, ст.3 ЗУ «Про використання земель оборони»).

Ст.3 ЗУ «Про використання земель оборони» відносить до зон особливого режиму використання земель прикордонну смугу. Правовий режим прикордонної смуги визначається ЗУ «Про державний кордон України» (ст.ст.18, 22-24), а також ПКМ від 27.07.1998 №1147 «Про прикордонний режим».

Вже згаданою ст.3 ЗУ «Про використання земель оборони» передбачено, що навколо військових частин та оборонних об'єктів можуть створюватися зони з особливим режимом використання земель з метою забезпечення функціонування цих військових частин та об'єктів, збереження озброєння, військової техніки, іншого військового майна, охорони державного кордону України, захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Інші обмеження

Перелік обмежень, зазначений у гл.18 ЗКУ «Обмеження прав на землю» і розглянутий вище, не є вичерпним. Його можна продовжити, виділивши також такі обмеження прав на землю:

зони особливого режиму забудови – їх режим і порядок встановлення визначаються відповідно до ст.39 ЗКУ, Законів України «Про основи

містобудування», «Про архітектурну діяльність», «Про регулювання містобудівної діяльності» будівельними нормами та правилами: ДБН 360-92 «Планування та забудова населених пунктів» та ін.;

водоохоронні зони, прибережні захисні смуги, берегові смуги водних шляхів – режим і порядок встановлення визначаються гл.12 ЗКУ, ст.ст.87-93 ВКУ;

зелені зони – існування передбачене ПКМ від 16.05.2007 №733 «Про затвердження Порядку поділу лісів на категорії та виділення особливо захисних лісових ділянок», ГОСТ 17.5.3.01-78 «Охорона природи. Землі. Склад і розмір зелених зон міст»;

зони радіоактивно-забруднених територій – правовий режим і порядок встановлення визначені ст.ст.169, 170 ЗКУ, ЗУ «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи»;

зони надзвичайних екологічних ситуацій – поняття, правовий режим та порядок оголошення передбачені ст.1 ЗУ «Про зону надзвичайної екологічної ситуації», актами про оголошення окремих зон надзвичайних екологічних ситуацій: напр., УП «Про оголошення територій у межах населених пунктів Болеславчик, Мічуріне, Підгір'я, Чаусове-1, Чаусове-2 Первомайського району Миколаївської області зоною надзвичайної екологічної ситуації» від 31.08.2000 №2039, затв. ЗУ від 05.09.2000 №1931.

Наведений перелік не може вважатися вичерпним.

3. Загальна характеристика обтяжень прав на землю

Різновидом обтяжень земельних ділянок є емфітевзис, суперфіцій, сервітут.

Емфітевзис — це довгострокове, відчужуване і таке, що успадковується, право використання чужої земельної ділянки для сільськогосподарських потреб. Право користування чужою земельною ділянкою встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися

цією земельною ділянкою для сільськогосподарського виробництва (користувач).

Особливості емфітевзису:

Встановлюється договором між власником земельної ділянки і особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Може відчужуватися і передаватися у порядку спадкування

Не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється договором і для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років (ч.1 ст.408 Цивільного кодексу України).

Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб встановлюється договором і для земельних ділянок державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років (ч.1 ст.408

Суперфіцій - це право користування чужою земельною ділянкою для забудови, окремий вид прав на чужі речі.

Особливості суперфіцію:

Власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту.

Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може відчужуватися або передаватися землекористувачем у порядку спадкування.

Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності для забудови не може бути відчужено її землекористувачем іншим

особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди, що розміщені на такій земельній ділянці), внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Право може бути встановлено на визначений або на невизначений строк.

Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для забудови не може перевищувати 50 років.

Правовому режиму земельних сервітутів присвячені ст.ст.98-102 (гл.16 «Право земельного сервітуту») ЗКУ, ст.ст.401-406 (гл.32) ЦКУ.

Законодавче визначення земельного сервітуту наведено у ст.98 ЗКУ: «право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками)». ЦКУ містить формулювання «право користування чужим майном (сервітут)» (ч.1 ст.401 ЦКУ), що не розкриває ознак сервітуту.

Невичерпний перелік видів земельних сервітутів передбачений у ст.99 ЗКУ:

«Стаття 99. Види права земельного сервітуту

Власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- а) право проходу та проїзду на велосипеді;
- б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- в) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- г) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній

земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;

е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;

є) право прогону худоби по наявному шляху;

ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;

з) інші земельні сервітути.»

Ч.2 ст.403 ЦКУ передбачає також поділ сервітутів на такі, що встановлені на певний строк (строкові) або без встановлення строків (безстрокові).

Ст.100 ЗКУ, ч.2 ст.401 ЦКУ вказує на існування особистих сервітутів, що встановлюються на користь «конкретно визначеної особи». Інші сервітути, які встановлюються на користь «власника (володільця) сусідньої земельної ділянки», отримали доктринальну назву «реальних».

Законодавчо (ст.100 ЗКУ, ч.1 ст.402 ЦКУ) встановлено три способи встановлення сервітутів – 1) договірний та 2) судовий, 3) заповітом.

При встановленні сервітуту договором слід враховувати, що відповідно до із ч.2 ст.100 ЗКУ, ч.2 ст.402 ЦКУ договір про встановлення сервітуту підлягає державній реєстрації «в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно». Така реєстрація передбачена ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

При встановленні сервітуту судом, суд має вирішувати спір саме про укладення відповідного договору. З цих мотивів сервітут у цьому випадку також виникає з моменту реєстрації відповідного договору («інкорпорованого» у рішення суду), а не безпосередньо після набрання рішенням суду законної сили.

Підстави і порядок припинення земельних сервітутів врегульовані ст.102 ЗКУ, ст.406 ЦКУ:

«Стаття 406. Припинення сервітуту

1. Сервітут припиняється у разі:

1) поєднання в одній особі особи, в інтересах якої встановлений сервітут, і власника майна, обтяженого сервітутом;

2) відмови від нього особи, в інтересах якої встановлений сервітут;

3) спливу строку, на який було встановлено сервітут;

4) припинення обставини, яка була підставою для встановлення сервітуту;

5) невикористання сервітуту протягом трьох років підряд;

6) смерті особи, на користь якої було встановлено особистий сервітут.

2. Сервітут може бути припинений за рішенням суду на вимогу власника майна за наявності обставин, які мають істотне значення.

3. Власник земельної ділянки має право вимагати припинення сервітуту, якщо він перешкоджає використанню цієї земельної ділянки за її цільовим призначенням.

4. Сервітут може бути припинений в інших випадках, встановлених законом.»

Контрольні питання

1. Поняття обмежень та обтяжень прав на землю.

2. Види обмежень прав на землю.

3. Загальні засади встановлення обмежень прав на землю.

4. Порядок визначення спільних меж земельних ділянок.

5. Загальна характеристика обмежень щодо користування земельними ділянками.

6. Обмеження права розпорядження земельними ділянками.

7. Вирішення межових спорів.

8. Особливості використання споруд та дерев, що знаходяться на межі земельних ділянок.

9. Допустимість та обсяг обмеження земельним сервітутом інших прав на землю.

10. Припинення обмежень прав на землю.

Завдання

I. Підготуйте доповідь на одну із обраних тем:

1. Співвідношення виникнення підстав для припинення сервітуту із моментом припинення сервітуту.
2. Порівняльна характеристика обтяжень та обмежень на земельну ділянку.

II. Вирішіть задачі:

Задача 1

Рішенням обласної ради на території одного з районів області створено регіональний ландшафтний парк (далі – РЛП). Межі цього парку накладалися на землі садівничого товариства (далі – СТ). Голова СТ уклав договір про співпрацю, відповідно до якого товариство взяло на себе зобов'язання заборонити будівництво та експлуатацію будівель і споруд на земельних ділянках, що опинилися на території РЛП, а також здійснювати контроль за виконанням членами СТ цього договору.

Рішенням правління СТ постановлено, що члени товариства, які порушують ці вимоги, мають звільнити належні їм на праві власності та користування земельні ділянки від будівель і споруд.

Дайте правову оцінку діям СТ та РЛП.

Чи можливо вважати умови такого договору обмеженнями та обтяженнями прав на землю?

Задача 2

Л. звернувся до суду з позовом про усунення перешкод у реалізації права користування земельною присадибною земельною ділянкою. Такими перешкодами він вважав дії свого сусіда Г., свійська птиця якого, постійно перебираючись через огорожу, псувала насадження овочевих культур й забруднювала земельну ділянку. Крім того, сусід щоранку виводив через земельну ділянку Л. велику рогату худобу на випасання.

Сусід заперечував проти позову, мотивуючи свою позицію тим, що відповідно до земельного законодавства він має можливість випасати птицю та проганяти худобу й по сусідній земельній ділянці. При цьому Г. пред'явив зустрічний позов, у якому просив відшкодувати йому вартість 12 шт. птиці, що загинули після того, як Л. провів обробку своєї земельної ділянки гербіцидами, хоча права на це не мав, оскільки присадибна земельна ділянка не відноситься до земель сільськогосподарського призначення.

Як вирішити цю справу?

Задача 3

Указом Президента України на території частин двох районів створено національний природний парк (далі – НПП). До його складу входять і землі комунальної власності села П., із сільрадою якого на сесії узгоджено створення такого парку.

Адміністрація НПП заборонила власникам земельних ділянок, які увійшли до його складу, здійснювати будь-яку господарську діяльність на належних їм ділянках. Із цією метою встановлено перешкоди на господарських шляхах, блокується сільськогосподарська техніка, вживаються інші заходи. За невикористання власниками земельних ділянок за їх цільовим призначенням інспектором охорони земель складені відповідні протоколи.

Власники земельних ділянок звернулися до суду з позовом про визнання неправомірними дій адміністрації НПП та про визнання незаконними дій уповноважених осіб з приводу складання протоколів.

Як вирішити цю справу?

Задача 4

Рішенням Юріївської сільської ради Новолишківського району Миколаївської області (далі – сільська рада) від 12.11.2012 р. № 7 була передана К. у власність земельна ділянка, яка знаходилась у рекреаційній зоні Чорного моря.

У грудні 2016 р. прокурор звернувся до суду в інтересах держави з позовом до зазначеної сільської ради про визнання незаконним вказаного рішення та його скасування, визнання державного акта недійсним та витребування земельної ділянки.

Прокурор посилався на те, що земельна ділянка, що передана К. у власність оспорюваним рішенням сільської ради від 12.11.2012 р. № 7, розташована на відстані 25–30 м від урізу води в рекреаційній зоні Чорного моря відноситься до земель водного фонду й не може передаватися у власність громадянам, а рішення сільської ради прийняте з порушенням порядку передачі та зміни цільового призначення земельної ділянки, що порушує інтереси територіальної громади та державні інтереси.

Чи підлягає позов задоволенню?

Дайте правову оцінку правовідносин, що склалися.

Задача 5

У серпні 2017 р. П. звернулася до Київського районного суду м. Харкова з позовом до Л. та В. про встановлення земельного сервітуту.

Позовна заява мотивована тим, що П. є власницею житлового будинку та земельної ділянки площею 0,07 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд, розташованих за адресою «Х». Відповідачі – власники сусідньої земельної ділянки площею 0,06 га для обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд, розташованої також за адресою «Х». Тобто означені земельні ділянки знаходяться поруч, і прохід позивачки до будинку – в межах однієї адреси. Проте в 2011 р. відповідачі приватизували земельну ділянку, через яку проходив доступ до її домоволодіння. Прохід до будинку П. перекритий огорожею, тому вона позбавлена права вільного доступу до свого житла.

Позивачка неодноразово зверталася до відповідачів надати їй доступ до будинку шляхом проходу через земельну ділянку, але їй було відмовлено. На

прохання укладення договору про встановлення безстрокового земельного сервітуту щодо

частини земельної ділянки на право постійного проходу до свого будинку через земельну ділянку відповідачів відповіді від них не отримала.

Дайте правову оцінку правовідносин, що склалися.

У чому полягають особливості сервітутного землекористування?

Яке рішення має прийняти суд?

Задача 6

К. у березні 2017 р. звернулася до Лозівського міськрайонного суду Харківської області з позовом до М. про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою. У позові вона зазначила, що їй на праві власності належать дві земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства. М. (відповідач) є суміжним землекористувачем ділянки. Під час переобладнання тимчасової будівлі відповідач самовільно зайняв частину земельної ділянки позивача. Також на земельній ділянці відповідача ростуть 8 дерев на відстані ближче 3 м від межі ділянки позивача та 2 кущі на відстані менше 1,0 м, чим порушуються державні будівельні норми. У зв'язку із цим позивач просила усунути перешкоди у користуванні земельною ділянкою шляхом зобов'язання відповідача вирівняти межу між їх земельними ділянками, знести самовільно збудований навіс, знести 8 дерев та 2 кущі.

Як вирішити справу?

Яким чином регулюються відносини з додержання правил добросусідства?

Задача 7

С. надано у приватну власність земельну ділянку для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель та споруд. У зв'язку з тим, що ця земельна ділянка розташована поряд з лінією електропередач 10 кВ, на її частину встановлено обмеження у використанні –

охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи. С. побудував гараж в охоронній зоні об'єкта енергетичної системи. АТ «Харківобленерго» – власник лінії електропередач – звернулося до громадянина С. з приписом щодо необхідності

знесення будівлі гаража через те, що він розташований у межах охоронної зони.

Чи правомірні дії АТ «Харківобленерго»?

Який розмір охоронної зони встановлюється від ліній електропередач?

Які діють обмеження в охоронних зонах об'єктів енергетичної системи?

Задача 8

Р. у встановленому законом порядку надано в оренду земельну ділянку для сінокосіння із земель водного фонду, що розташована у прибережній захисній смузі р. Сіверський Донець. На орендованій земельній ділянці Р. влаштував літній табір для худоби.

Обґрунтуйте правомірність облаштування літнього табору для худоби.

Які обмеження діють у прибережній захисній смузі?

Тема 5: Юридична відповідальність за земельні правопорушення

Мета – перевірка рівня засвоєння студентами теоретичних положень, норм законодавства, навчити студентів застосовувати ці знання при вирішенні конкретних практичних завдань.

Методичні рекомендації: Студент повинен вміти оперувати наступними поняттями: юридична відповідальність за земельні правопорушення, земельно-правова відповідальність, злочини у галузі земельних відносин, майнова відповідальність за завдану шкоду.

Питання для обговорення

1. Поняття та види юридичної відповідальності за земельні

правопорушення.

2. Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення.
3. Кримінальна відповідальність за злочини у галузі земельних відносин.
4. Майнова відповідальність за завдану шкоду.
5. Земельно-правова відповідальність.
6. Відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

Методичні рекомендації

1. Поняття та види юридичної відповідальності за земельні правопорушення

Відповідальність за порушення земельного законодавства - це передбачені законом несприятливі наслідки, яких зазнає особа за порушення приписів земельно-правової норми.

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства:

- виступає як засіб забезпечення виконання його вимог
- є важливим елементом механізму гарантій земельних прав власників земельних ділянок та землекористувачів
- норми цього правового інституту стимулюють дотримання приписів земельного законодавства
- виконує компенсаційну функцію.

Підставою притягнення особи до юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства - вчинення нею земельного правопорушення.

Земельне правопорушення - суспільно шкідлива дія чи бездіяльність, що суперечить нормам земельного права, за вчинення якої винна, деліктоздатна особа несе юридичну відповідальність.

Ознаки земельних правопорушень:

- вони завжди пов'язані із землею
- до земельних правопорушень можуть бути віднесені лише ті правопорушення, зв'язок із землею яких є безпосереднім.

Склад земельного правопорушення утворюють чотири основних елементи: об'єкт, об'єктивна сторона, суб'єкт і суб'єктивна сторона правопорушення.

Перелік видів порушень земельного законодавства закріплений ст. 211 ЗК України. Цей перелік не є вичерпним.

Відповідальність за порушення земельного законодавства є міжгалузевим інститутом. Її реалізація здійснюється з використанням різних за характером заходів впливу на правопорушників. Специфіка застосування цих заходів у кожному випадку залежить від характеру правопорушення та конкретних обставин.

Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства залежно від застосовуваних санкцій поділяється на адміністративну, кримінальну, цивільно-правову, матеріальну та дисциплінарну. Такі види юридичної відповідальності перераховані у ст. 92 Конституції України.

2. Адміністративна відповідальність за земельні правопорушення

Адміністративна відповідальність за порушення земельного законодавства передбачена главою 7 Кодексу України про адміністративні правопорушення.

Основний вид стягнення – штраф.

Суб'єктами є громадяни та/або посадові особи.

Кодекс України про адміністративні правопорушення встановлює відповідальність за наступні правопорушення:

- псування сільськогосподарських та інших земель, забруднення їх хімічними і радіоактивними речовинами, нафтою та нафтопродуктами, неочищеними стічними водами, виробничими та іншими відходами, а так само

невжиття заходів по боротьбі з бур'янами (стаття 52);

- використання земель не за цільовим призначенням, невиконання природоохоронного режиму використання земель, розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, які негативно впливають на стан земель, неправильна експлуатація, знищення або пошкодження протиерозійних гідротехнічних споруд, захисних лісонасаджень (стаття 53);

- перекручення даних державного земельного кадастру, а також приховування інформації про стан земель, розміри, кількість земельних ділянок, наявність земель запасу або резервного фонду (стаття 53-2);

- зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок з порушенням умов зняття, збереження і використання родючого шару ґрунту, визначених у документації із землеустрою, або за відсутності такої документації (крім випадків, якщо відповідно до закону розроблення документації із землеустрою не вимагається) (стаття 53-3);

- незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель (стаття 53-4);

- порушення посадовою особою Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування встановлених законом строків розгляду заяв (клопотань) щодо надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, погодження (відмови у погодженні) документації із землеустрою, надання висновків до документації із землеустрою (стаття 53-5);

- порушення встановлених законом строків внесення відомостей до Державного земельного кадастру, надання таких відомостей, вимагання не передбачених законом документів для внесення відомостей до Державного земельного кадастру та для надання таких відомостей (стаття 53-6);

- порушення строків повернення тимчасово зайнятих земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання

за призначенням (стаття 54);

- непроведення рекультивації порушених земель (стаття 54);
 - відхилення від затверджених в установленому порядку проектів землеустрою (стаття 55);
 - знищення межових знаків меж землекористувань (стаття 56);
- пошкодження або знищення геодезичних пунктів Державної геодезичної мережі, геодезичних мереж спеціального призначення (стаття 56).

3. Кримінальна відповідальність за за злочини у сфері земельних відносин

Кримінальна відповідальність настає за вчинення кримінального правопорушення (кримінального проступку або злочину) передбачених кримінальним кодексом і є найбільш суровим видом юридичної відповідальності.

Особа може каратися штрафом, позбавленням права обіймати певні посади чи займатися певною діяльністю, обмеженням волі або позбавленням волі.

За порушення норм земельного права кримінальна відповідальність передбачена розділом VIII Кримінального кодексу України і містить покарання за наступні правопорушення:

- забруднення або псування земель речовинами, відходами чи іншими матеріалами, шкідливими для життя, здоров'я людей або довкілля, внаслідок порушення спеціальних правил, якщо це створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи довкілля (стаття 239);
- незаконне заволодіння ґрунтовим покривом (поверхневим шаром) земель, якщо це створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи для довкілля (стаття 239-1);
- незаконне заволодіння поверхневим (ґрунтовим) шаром земель водного фонду в особливо великих розмірах (стаття 239-2);
- порушення встановлених правил охорони надр, якщо це створило

небезпеку для життя, здоров'я людей чи довкілля, а також незаконне видобування корисних копалин місцевого значення у значному розмірі (стаття 240);

- порушення встановлених правил використання надр, якщо це створило небезпеку для життя, здоров'я людей чи довкілля, а також незаконне видобування корисних копалин місцевого значення у великому розмірі або незаконне видобування корисних копалин загальнодержавного значення (стаття 240);

- незаконне видобування бурштину, а так само збут, придбання, зберігання, передача, пересилання, перевезення, переробка бурштину, законність походження якого не підтверджується відповідними документами (стаття 240-1)

- безгосподарське використання земель, якщо це спричинило тривале зниження або втрату їх родючості, виведення земель з сільськогосподарського обороту, змивання гумусного шару, порушення структури ґрунту (стаття 254);

- умисне ухилення від обов'язкової рекультивації земель, порушених внаслідок дослідно-промислової розробки родовищ бурштину чи видобування бурштину на підставі спеціального дозволу на користування надрами, що заподіяло істотну шкоду (стаття 254).

4. Майнова відповідальність за земельні правопорушення

Притягнення винних осіб до адміністративної чи кримінальної відповідальності не звільняє їх від цивільно-правової відповідальності, у частині відшкодування збитків, у порядку і розмірах, встановлених цивільним законодавством України.

Цивільно-правова відповідальність застосовується за порушення майнових прав суб'єктів земельних правовідносин. Вона полягає у настанні несприятливих для порушника наслідків, які передбачені договором або законом та задоволенню інтересів потерпілої сторони. Так у статті 210 ЗК

України встановлено, що угоди, укладені із порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, ренти, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду. Тобто зазначена стаття відсилає до норм цивільного права, правил укладання договорів, правових наслідків та відповідальності за порушення встановленого законом порядку.

Стаття 156 ЗК України встановлює, що власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок:

а) вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісогосподарським виробництвом;

б) тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;

в) встановлення обмежень щодо використання земельних ділянок;

г) погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників;

г) приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;

д) неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки;

е) використання земельних ділянок для потреб нафтогазової галузі;

є) використання земельних ділянок для потреб надрокористування з метою дослідно-промислової розробки родовищ бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення та/або видобування бурштину, інших корисних копалин загальнодержавного значення.

Розмір шкоди, зумовленої забрудненням і засміченням земельних ресурсів, визначається відповідно до Методики, затвердженої Мінекобезпеки від 27 жовтня 1997 р. № 171; визначення розміру збитків, заподіяних внаслідок не проведення робіт з рекультивації порушених земель, здійснюється відповідно

до постанови Кабінету Міністрів України від 17 грудня 2008 р. № 1098; визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, їх використання не за цільовим призначенням, зняття ґрунтового покриву без спеціального дозволу здійснюється згідно із спеціальною Методикою, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. № 963 та 11 Додатків до неї.

Контрольні питання

1. Загальні засади юридичної відповідальності в земельному праві України.

2. Що таке земельне правопорушення?

3. Склад та види земельного правопорушення.

4. Якою є процедура притягнення до адміністративної відповідальності за порушення земельного законодавства?

5. Особливості майнової відповідальності за земельні правопорушення.

6. Які земельно-правові санкції можуть застосовуватися до правопорушників?

7. Що означає самовільне зайняття земельної ділянки?

8. Особливості кримінальної відповідальності за порушення земельного законодавства.

9. За які злочини у сфері земельних відносин передбачена кримінальна відповідальність?

Завдання

I. Проаналізуйте статті нормативно-правових актів, наведених у таблиці, визначте вид та склад земельного правопорушення.

Норма законодавства України	Вид правопорушення	Склад правопорушення
-----------------------------	--------------------	----------------------

Ст. 52 Кодексу України про адміністративні правопорушення

Ст. 53 Кодексу України про адміністративні правопорушення

Ст. 54 Кодексу України про адміністративні правопорушення

Ст. 55 Кодексу України про адміністративні правопорушення

Ст. 239 Кримінального кодексу України

Ст. 253 Кримінального кодексу України

II. Вирішити задачі:

Задача 1

Обласне управління «Укрбургазпром» звернулося до Миколаївської районної державної адміністрації з клопотанням про видачу дозволу, який би забезпечував працівникам управління безперешкодний доступ у будь-яку пору року для обслуговування підземного магістрального трубопроводу, що проходить у межах розпайованих земель сільськогосподарського призначення району. Районна адміністрація відмовилась видати такий дозвіл, посилаючись на те, що: 1) це особиста справа власників земельних часток (паїв), у діяльність яких втручатися заборонено; 2) ці землі вже не належать до державної власності, а правовий режим їх використання службами «Укрбургазпрому» надійно забезпечується встановленим законодавством режимом охоронних зон трубопроводів.

Надайте правовий висновок.

Задача 2

До сільської ради звернулася Л. із заявою про передачу їй у приватну власність присадибної земельної ділянки площею 0,35 га, яка перебуває в її користуванні. Сільська рада прийняла відповідне рішення про приватизацію земельної ділянки, а землевпорядна організація виділила на місцевості зазначену ділянку. Після смерті Л. її син звернувся до нотаріуса з проханням видати свідоцтво про право на спадщину на вказану земельну ділянку. Нотаріус відмовив у вчиненні такої дії, вважаючи спадкодавця неналежним власником зазначеної земельної ділянки.

Проаналізуйте правомірність дій нотаріуса.

Задача 3

Власник земельної ділянки Б. звернувся до суду зі скаргою на дії власника сусідньої земельної ділянки В., який систематично спалював побутове сміття та листя в межах своєї земельної ділянки, задимлюючи сусідні земельні ділянки. Б. неодноразово робив зауваження сусідові, але той навіть не намагався виправити ситуацію і припинити вказані дії.

Які обов'язки власників та користувачів земельних ділянок, що впливають з правил добросусідства?

Задача 4

На загальних зборах садівничого кооперативу «Мрія» розглянуто питання щодо притягнення до відповідальності члена товариства С., який перестав використовувати свою садову земельну ділянку. Ділянка заросла трав'янистою рослинністю, що негативно впливає на розвиток культурних рослин, призводить до поширення шкідників і хвороб, які поширюються на сусідні ділянки. С. зазначив, що його ділянка згідно із законом використовується для відпочинку, і оскільки він є її власником, то має право використовувати її на свій розсуд.

Чи передбачена відповідальність за дії С.?

Дайте визначення поняття «земельне правопорушення».

Задача 5

На одному подвір'ї із С. у приміщенні літньої кухні, яка використовується як житлове приміщення, проживає К., її колишній чоловік. На своїй частині подвір'я він облаштував вигрібну яму і туалет на відстані 15 метрів від криниці. Внаслідок неналежного утримання туалету та вигрібної ями забруднюється частина земельної ділянки і криниця. Це створює С. незручності, оскільки вона змушена носити від сусідів воду для питних потреб. У добровільному порядку вирішити питання перенесення туалету К. не бажає. Звернувшись до суду, С. просила зобов'язати К. демонтувати туалет та вигрібну яму. Оскільки відповідач використовує сусідню земельну ділянку для ведення особистого селянського

господарства, він безперешкодно може влаштувати туалет в її межах.

Дайте правовий висновок.

Задача 6

До Остерської міської ради неодноразово надходять усні та письмові скарги від мешканців міста у зв'язку з тим, що жителем приватного будинку Р. було так встановлено паркан, що він суттєво зменшив ширину вулиці. Це заважає сусідам та учасникам дорожнього руху і може стати причиною непередбачуваних наслідків.

Вирішіть справу.

Задача 7

У вересні 2020 р. міська рада звернулася з позовом до господарського суду до фізичної особи – підприємця Гордієнка про відшкодування збитків у розмірі 500 тис. грн на підставі того, що відповідач, набувши право власності на нежитлові приміщення готельного комплексу «Оскар», належним чином не оформив право на користування земельною ділянкою, на якій розташований об'єкт нерухомого майна. Договір оренди земельної ділянки не було укладено, внаслідок чого, на думку міської ради, територіальній громаді міста завдано збитків у розмірі 500 тис. грн у вигляді упущеної вигоди. У позові до господарського суду позивачеві було відмовлено через порушення правил предметної юрисдикції.

Визначте юрисдикцію земельного спору.

Як вирішити цю справу?

Задача 8

За рішенням міської ради К. надано земельну ділянку. Своє право власності на земельну ділянку як на присадибну К. зареєстрував відповідно до закону. Згодом він звів на власній земельній ділянці житловий будинок і збудував навколо будинку цегляний паркан, винісши його за межі своєї земельної ділянки, що призвело до звуження проїзної частини вулиці. Як

наслідок, до територіального органу Державної екологічної інспекції України надійшло звернення від громадян – власників сусідніх земельних ділянок – з вимогою здійснити контрольну перевірку цієї забудови, оскільки паркан заважає проїзду автотранспорту по вулиці.

Чи порушив К. норми земельного законодавства?

Чи будуть дії К. вважатися самовільним зайняттям земельної ділянки?

Який вид юридичної відповідальності передбачений за такі дії?

Вирішіть справу.

Задача 9

При переведенні трикімнатної квартири на першому поверсі багатоквартирного житлового будинку із житлового фонду в нежитловий власник спорудив окремий вхід до приміщення з вулиці. Він звернувся до міської ради для отримання дозволу на це та затвердження технічної документації на ганок, що був частиною входу. Міська рада відмовила у наданні дозволу та затвердженні документації. Водночас вона зобов'язала власника нежитлового приміщення оформити земельну ділянку, де був розташований ганок, у оренду. Вважаючи свої права порушеними, власник нежитлового приміщення звернувся до суду з позовом про виділення його частини земельної ділянки для обслуговування багатоквартирного житлового будинку із сумісної власності мешканців цього будинку.

Чи правомірні дії міської ради?

Яке рішення повинен прийняти суд?

Задача 10

У 2009 р. голова ФГ уклав договори оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення з жителями селища Руська Лозова. Фермерське господарство вирощувало на орендованих земельних ділянках кукурудзу. Однак у 2018 р. урожайність кукурудзи різко знизилася внаслідок ґрунтовтоми (виснаження ґрунтів). З метою збільшення кількості врожаю голова

ФГ вирішив обробляти землю хімічними добривами та отрутохімікатами. Для зберігання залишків хімічних речовин на території однієї з орендованих земельних ділянок було зведено складські приміщення. Через сильну зливу восени 2019 р. отрутохімікати розлилися і у великій кількості потрапили в ґрунт. Після цього голова ФГ наказав працівникам зняти забруднений шар ґрунту з поверхні землі та вивезти його до лісу.

Які норми землеохоронного законодавства порушив голова ФГ?

Які організаційно-правові заходи передбачені законодавством для запобігання виснаженню ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення.

Задача 11

До Бердянської міської ради від Д. надійшло клопотання про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) орієнтовною площею 0,0982 га, розташованої за адресою вул. Приазовська, буд. 18, для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна земельна ділянка). На засіданні сесії Бердянської міської ради клопотання було розглянуто. Під час розгляду встановлено, що Д. не надала копії документів, що посвідчують право власності на нерухоме майно, розташоване на зазначеній земельній ділянці. Крім того, ця земельна ділянка частково увійшла в двокілометрову прибережну захисну смугу вздовж Азовського моря.

Підготуйте проєкт рішення сесії Бердянської міської ради.

Який порядок визначення розмірів і меж водоохоронних зон і прибережних захисних смуг?

Який порядок розробки проєкту землеустрою та виділення на його підставі водоохоронних зон та прибережних захисних смуг?

Задача 12

Комунальне підприємство “Екорес” здійснювало несанкціонований збір та вивіз побутових відходів у населених пунктах Дергачівського району Харківської області. За послугу, яку КП надавало місцевим жителям, з останніх стягувалася плата. Тверді побутові відходи КП “Екорес” розміщувало на території лісу, що розташований поблизу одного з населених пунктів району. Місцеві жителі звернулися до прокурора району з клопотанням про проведення контрольної перевірки діяльності КП “Екорес”. Прокурор відмовив заявникам у проведенні перевірки, посилаючись на відсутність у нього відповідних повноважень.

Вирішіть справу.

Які норми землеохоронного законодавства були порушені КП “Екорес”?

Визначте коло суб’єктів, уповноважених здійснювати державний контроль за використанням та охороною земель, дотриманням законодавства України про охорону земель.

Задача 13

Військова частина в лісопарковій зоні розташувала склад будівельних матеріалів, самовільно зайнявши близько 2 га земель. Державний інспектор у сфері державного контролю за використанням та охороною земель і дотриманням вимог законодавства про охорону земель управління Держгеокадастру у Харківській області висловив вимогу військовій частині знести будівлі. Інспектор аргументував свої приписи заборонаю будьякого будівництва на самовільно зайнятих земельних ділянках. Командування військової частини вимогу інспектора не виконало, посилаючись на те, що земельна ділянка є нічийною, безхозною та не зареєстрована за жодним суб’єктом. Згодом військова частина з метою захисту своїх прав звернулася з позовом до суду.

Вирішіть як суддя справу по суті.

ЗМІСТОВНИЙ МОДУЛЬ 2

Тема 6. Правові засади набуття права власності на землю

Мета – перевірка рівня засвоєння студентами теоретичних положень, норм законодавства, навчити студентів застосовувати ці знання при вирішенні конкретних практичних завдань.

Методичні рекомендації : Студент повинен вміти оперувати наступними поняттями : Поняття та правові моделі приватизації. Приватизація земельних ділянок із земель запасу (повна модель). Приватизація земельних ділянок наданих раніше в користування громадянам (спрощена модель). Приватизація земельних ділянок юридичними особами. Особливості приватизації земельних ділянок для ведення ФГ.

Питання для обговорення

1. Поняття та правові моделі приватизації земельних ділянок.
2. Приватизація земельних ділянок в порядку відведення («повна модель»).
3. Приватизація земельних ділянок, наданих у користування («спрощена модель»).
4. Приватизація земельних ділянок юридичними особами.
5. Особливості приватизації земельних ділянок для ведення фермерського господарства.
6. Державна реєстрація земельних ділянок.

Методичні рекомендації

1. Поняття та юридична природа приватизації земельних ділянок

Приватизація земельних ділянок займає важливе місце у реформуванні земельних правовідносин. В Україні вона розпочалася із прийняттям ЗУ «Про форми власності на землю» та нової ред. (від 13.03.1992) ЗКУ1990 р. і триває досі.

Ні в законодавстві, ні у правовій доктрині остаточно не усталилося єдиного розуміння (не кажучи вже про поняття) приватизації земельних ділянок. Існуючи точки зору можна умовно поділити на широкий та вузький підходи.

Широкий підхід передбачає розгляд приватизації як відчуження майна, що перебуває у державній (комунальній) власності, на користь фізичних та юридичних осіб. Саме таке визначення закріплене у ст.1 ЗУ «Про приватизацію державного майна», який відносить до об'єктів приватизації «земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації» (ч.1 ст.5). Виходячи із такого розуміння, викладені й норми ст.4 та ін. ЗУ «Про особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва» (який також передбачає приватизацію земельних ділянок), деякі укази Президента України із земельних питань.

За вузького підходу приватизація розглядається як безоплатне, одноразове (в межах встановлених норм) відчуження земельних ділянок державної та комунальної власності виключно громадянам

У теорії земельного права прийнято виділяти різні «моделі» приватизації земельних ділянок. З урахуванням сучасного стану земельного законодавства доцільно виділяти такі моделі, або процедури:

1) повну модель (процедуру) – приватизацію земельних ділянок в порядку введіння;

2) спрощену модель (процедуру) – приватизацію земельних ділянок, що були раніше надані в користування особам, що бажають їх приватизувати (заявникам);

3) приватизацію земельних ділянок колективами громадян (по суті – юридичними особами);

4) приватизацію земельних ділянок для ведення ФГ .

2. Правові моделі приватизації земельних ділянок

Приватизація земельних ділянок в порядку відведення («повна модель»)

«Повна» процедура приватизації застосовується при отриманні земельних ділянок для 1) ведення ФГ, 2) ОСГ, 3) садівництва, 4) будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), 5) індивідуального дачного будівництва, 6) будівництва індивідуальних гаражів (ч.6 ст.118, ст.121 ЗКУ), а також 7) при приватизації земельних ділянок у розмірі земельних часток (паїв) громадянами України, евакуйованими із зони відчуження, відселеними із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, а також що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення, і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонерами з їх числа, які проживають у сільській місцевості (право на приватизацію цих осіб передбачене ст.1 ЗУ «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток(паїв)», ч.3 ст.35 ЗУ «Про соціальний та правовий статус осіб, що постраждали внаслідок аварії на Чорнобильській АЕС»). Щодо останнього різновиду приватизації земельних ділянок, прямої вказівки щодо поширення на неї процедури, передбаченої ст.118 ЗКУ, немає, але немає і альтернативи застосуванню цієї процедури.

У певних випадках законодавство у тій чи іншій формі передбачає переважне право на отримання земельних ділянок для таких категорій осіб:

ветеранів війни: їм забезпечується першочергове відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва, садівництва і городництва – див. ЗУ «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту», п.14 ч.1

ст.12, абз.2 п.18 ч.1 ст.13, п.13 ч.1 ст.14, абз.2 п.15 ч.1 ст.15;

громадян, потерпілих від Чорнобильської катастрофи : п.20 ч.1 ст.20, п.1 ч.1 ст.21 ЗУ «Про статус і соціальний захист громадян, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи» передбачають пільгу для громадян, віднесених до категорій 1, 2, у вигляді обов'язкового «(протягом року після подання заяви) відведення місцевими Радами земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва для тих, хто потребує поліпшення житлових умов та перебуває на квартирному обліку, а також відведення земельних ділянок для ведення особистого підсобного господарства, садівництва і городництва, будівництва індивідуальних гаражів і дач»; ч.4 ст.32 Закону передбачає право громадян, які евакуйовані, відселені (відселяються) або самостійно переселилися, «на індивідуальне житлове будівництво з позачерговим одержанням земельних ділянок ...»;

ветеранів праці – п.7 ст.7 ЗУ «Про основні засади соціального захисту ветеранів праці та інших громадян похилого віку в Україні» передбачає «переважне право на ... відведення земельних ділянок для індивідуального житлового будівництва, садівництва і городництва ...»;

інвалідів із захворюваннями опорно-рухового апарату - ч.5 ст.30 ЗУ «Про основи соціальної захищеності інвалідів» від 21.03.1991 передбачає, що «органи місцевого самоврядування забезпечують виділення земельних ділянок ... під будівництво гаражів для автомобілів з ручним керуванням поблизу місця їх проживання».

Основні стадії повної процедури:

подача клопотання до «відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються вкопійювання з кадастрової карти (плану) або інші графічні

матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування ... У разі якщо земельна ділянка державної власності розташована за межами населених пунктів і не входить до складу певного району, заява подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим.»(ч.6 ст.118 ЗКУ).

розгляд відповідним органом «клопотання у місячний строк» і надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або прийняття «мотивованого рішення про відмову» (ч.7 ст.118 ЗКУ).

замовлення (заявником) і виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (ч.7 ст.118 ЗКУ,ст.50 ЗУ «Про землеустрій»). Термін виготовлення регулюється договором (з урахуванням встановленого п. «г» ч.2 ст.28 ЗУ «Про землеустрій» граничного 6-місячного строку складання документації із землеустрою). Типовий договір про розроблення проекту затверджено ПКМ від 04.03.2004 №266.

погодження проекту землеустрою згідно ізст.186-1 ЗКУ.

Проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок усіх категорій та форм власності підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, що здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин.

державна землевпорядна експертиза проекту(необхідність такої експертизи у разі «відведення земельних ділянок особливо цінних земель, земель лісогосподарського призначення, а також земель водного фонду, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення» передбачена ст.9 ЗУ «Про державну експертизу землевпорядної документації»). Порядок проведення експертизи визначається ЗУ «Про державну експертизу землевпорядної документації» та наказом Держкомзему від 03.12.2004 №391 «Про затвердження Методики проведення державної експертизи землевпорядної документації»;

затвердження проекту відповідною радою або адміністрацією (у

двотижневий строк) (ч.9 ст.118 ЗКУ), яке одночасно є рішенням про передачу земельної ділянки у власність заявнику;

державна реєстрація земельної ділянки (ст.79-13КУ, ст.24 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»). Відповідно до ч.1 ст.16 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «заява про державну реєстрацію прав власності на земельну ділянку, права оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності за письмовою заявою право набувача може подаватися державним кадастровим реєстратором, який здійснив державну реєстрацію такої земельної ділянки»;

державна реєстрація права власності на земельну ділянку за набувачем (заявником). Відповідно до ст.125 ЗКУ, право власності на земельну ділянку виникає «з моменту державної реєстрації» цього права. Правові засади реєстрації визначаються ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Приватизація земельних ділянок, наданих у користування («спрощена модель»)

У зв'язку із тим, що земельна ділянка визначена в натурі, за даною процедурою (теоретично) немає потреби замовленні, розробці, погодженні, затвердженні та перенесенні в натуру проекту відведення, що значно спрощує приватизацію.

Процедура має наступні стадії:

подача заяви з доданими до неї технічними матеріалами та документами, що підтверджують розмір земельної ділянки, до відповідної ради, адміністрації чи РМ АРК (ч.ч.1, 2 ст.118 ЗКУ);

Технічними матеріалами та документами, що підтверджують розмір земельної ділянки, є дані БТІ, документи, що посвідчують права на землю (витяги з реєстрових, погосподарських, земельно-шнурових книг тощо).

розгляд заяви відповідним органом(протягом місяця) та прийняття

рішення про приватизацію земельної ділянки (ч.2ст.118 ЗКУ);

державна реєстрація земельної ділянки

реєстрація права власності на земельну ділянку.

Приватизація земельних ділянок юридичними особами

Можливість передачі земельних ділянок безоплатно у приватну власність передбачена щодо наступних різновидів юридичних осіб:

садівницьких товариств – ч.4 ст.35 ЗКУ. За своєю правовою природою садівницькі товариства (садівничі кооперативи) є обслуговуючими і діють відповідно до ЗУ «Про кооперацію»; також трапляються випадки заснування садівницьких товариств як громадських організацій згідно із Законом України «Про об'єднання громадян»;

дачних кооперативів – ч.2 ст.52 ЗКУ;

житлово-будівельних(житлових) та гаражно-будівельних кооперативів – ч.1 ст.41 ЗКУ;

об'єднань співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ)– ч.2 ст.42 ЗКУ. Щодо поняття та статусу ОСББ див. ч.3 ст.10 ЗУ «Про приватизацію державного житлового фонду» від 19.06.1992, ЗУ «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29.11.2001.

Особливості приватизації земельних ділянок для ведення фермерського господарства

Процедура надання земельних ділянок для ведення ФГ в основному збігається із т.з. «повною моделлю» (теоретично, можливі випадки, коли вона здійснюється і на основі спрощеної процедури), за винятком таких особливостей:

претендент на отримання земельної ділянки разом із клопотанням повинен подати «документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі» (ч.1 ст.7 ЗУ «Про фермерське господарство», ч.6 ст.118 ЗКУ); із контексту випливає, що за

відсутності таких документів земельна ділянка надаватися не повинна;

при судовому вирішенні питання рішення суду є підставою для відведення земельної ділянки в натурі (ч.4ст.7 ЗУ «Про фермерське господарство»).

3. Набуття права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами

Право власності на земельні ділянки може бути набуте на підставі договорів купівлі-продажу, міни, ренти, дарування, довічного утримання, у відносинах іпотеки, спадкування. Немає перешкод і для відчуження земельних ділянок на підставі інших договорів (угод, правочинів), у т.ч. не передбачених законом.

Загальні вимоги до змісту угод. Ч.2 ст.132 ЗКУ визначено, що в угодах про відчуження земельних ділянок незалежно від їх виду має бути зазначено:

«а) назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);

б) вид угоди;

в) предмету угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);

г) документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;

г) відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;

д) відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);

е) договірну ціну;

є) права та обов'язки сторін;

ж) кадастровий номер земельної ділянки;

з) момент переходу права власності на земельну ділянку.»

Процедура виникнення права власності за угодою. Загальна процедура виникнення (переходу) права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами включає:

укладення у письмовій нотаріальній формі угоди (ч.ч.1, 4 ст.132 ЗКУ). Нотаріальне посвідчення угоди регламентується ЗУ «Про нотаріат» від 02.09.1993, Інструкцією про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженою наказом Мініюсту України від 22.02.2012 №296/5;

реєстрацію права власності (нотаріусом, що посвідчує угоду) відповідно до ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Саме з моменту такої реєстрації виникає право власності на земельну ділянку (ст.125 ЗКУ).

Договір купівлі-продажу земельної ділянки

На відносини із купівлі-продажу земельних ділянок поширюються загальні положення цивільного законодавства (гл.54 ЦКУ). Згідно зі ст.655 ЦКУ,

«1. За договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму.»

Ст.657 ЦКУ містить правила (продубльовано у ч.ч.1, 4 ст.132 ЗКУ) щодо нотаріального посвідчення договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Слід пам'ятати, що ч.1 ст.130 ЗКУ обмежує коло покупців земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Ними можуть бути:

«а) громадяни України, які мають сільськогосподарську освіту або досвід роботи у сільському господарстві чи займаються веденням товарного сільськогосподарського виробництва;

б) юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва.»

Особливості купівлі-продажу земельних ділянок державної або комунальної власності, а також особливості викупу земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб розглядаються у наступних питаннях

цієї теми.

Особливості продажу іпотекою держателем предмету іпотеки (уразі, якщо таке право передбачене договором про задоволення вимог іпотекодержателя або рішенням суду) врегульовані ст.38 ЗУ «Про іпотеку».

Договір міни земельних ділянок

Відповідно до ст.715 ЦКУ,

«1. За договором міни (бартеру) кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар.

2. Кожна із сторін договору міни є продавцем того товару, який він передає в обмін, і покупцем товару, який він одержує взамін.

3. Договором може бути встановлена доплата за товар більшої вартості, що обмінюється натовар меншої вартості.

4. Право власності на обмінювані товари переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань щодо передання майна обома сторонами, якщо інше не встановлено договором або законом.

5. Договором може бути встановлений обмін майна на роботи (послуги).

Положення ч.4ст.715 ЦКУ щодо одночасного переходу права власності після виконання зобов'язань щодо передання майна обома сторонами слід застосовувати з урахуванням особливих правил щодо моменту виникнення права власності на земельну ділянку (ст.125 ЗКУ).

До відносин міни, у т.ч. земельних ділянок на інше майно, а також міни земельними ділянками(одних ділянок на інші) «застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, положення про договір поставки, договір контрактації або інші договори, елементи яких містяться в договорі міни, якщо це не суперечить суті зобов'язання» (ст.716 ЦКУ). Опис правового регулювання відносин купівлі-продажу земельних ділянок див. вище.

Договір ренти земельних ділянок

Чинне цивільне законодавство України передбачає можливість

відчуження земельних ділянок за договором ренти (гл.56 ЦКУ). Згідно із ч.1 ст.731 ЦКУ,

«1. За договором ренти одна сторона (одержувач ренти)передає другій стороні (платникові ренти) у власність майно, а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачеві ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі.»

До відносин ренти можуть застосовуватися правила про купівлю-продаж (якщо майно передається у власність платника ренти за плату) або дарування (якщо майно передається безоплатно) – ч.2 ст.734 ЦКУ. Встановлюються правила про забезпечення виплати ренти (ст.735 кодексу):

«1. У разі передання під виплату ренти земельної ділянки або іншого нерухомого майна одержувач ренти набуває право застави на це майно.

2. Платник ренти має право відчужувати майно, передане йому під виплату ренти, лише за згодою одержувача ренти.

У разі відчуження нерухомого майна іншій особі до неї переходять обов'язки платника ренти.

3. Виплата ренти може бути забезпечена шляхом встановлення обов'язку платника ренти застрахувати ризик невиконання ним своїх обов'язків за договором ренти.»

Договір дарування земельної ділянки

Положення, що регулюють відносини дарування, вміщені догл.55 ЦКУ. Згідно зі ст.717 ЦКУ,

«1. За договором дарування одна сторона (дарувальник)передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні(обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність.»

Ч.2 ст.719 дублює правило ЗКУ щодо необхідності нотаріального посвідчення договору дарування земельної ділянки як нерухомого майна.

ЦКУ встановлює деякі обмеження щодо сторін договору дарування

(ст.720), передбачає можливість встановлення обов'язку обдарованого на користь третьої особи (ст.725) та правові наслідки порушення цього обов'язку(ст.726). У певних випадках договір дарування може бути розірваний на вимогу дарувальника (ст.ст.727,728). Кодексом передбачена пожертва як різновид договору дарування (ст.729): дарування нерухомих та рухомих речей, зокр. грошей та цінних паперів для досягнення певної, наперед обумовленої мети.

Згідно із ч.1 ст.722 ЦКУ, право обдарованого на дарунок виникає з моменту його прийняття. Цю норму слід застосовувати з урахуванням особливих правил щодо моменту виникнення права власності на земельну ділянку(ст.125 ЗКУ).

Договір спадкування земельної ділянки

Відносини спадкування врегульовані Книгою шостою ЦКУ «Спадкове право». Згідно зі ст.1216 ЦКУ,

«1. Спадкуванням є перехід прав та обов'язків (спадщини)від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців).»

Спадкування здійснюється за заповітом або за законом. Обидва види спадкування детально врегульовані ЦКУ.

Реєстрація права власності на землю (див. вище) при спадкуванні проводиться нотаріусами, що видають свідоцтва про право на спадщину. Підстави та порядок видачі таких свідоцтв регламентуються ЗУ «Про нотаріат» (гл.7, ст.ст.66-69), а також Інструкцією про порядок вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, затвердженою наказом Мініюсту України від22.02.2012 №296/5.

Відповідно до ч.5 ст.1268 ЦКУ, спадщина «належить спадкоємцеві з часу відкриття спадщини» (тобто з дня смерті спадкодавця або дня оголошення його померлим – ст.1220 ЦКУ). Згідно із ч.2 ст.1299 ЦКУ, «право власності на нерухоме майно виникає у спадкоємця з моменту реєстрації цього майна».

Набуття права власності земельні ділянки у правовідносинах іпотеки «Іпотекою є застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи» (ч.1 ст.575 ЦКУ).

Відповідно до ст.1 ЗУ «Про іпотеку»,

«іпотека - вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом».

Відносини іпотеки земельних ділянок врегульовані ст.ст.572-593 ЦКУ, ЗУ «Про заставу» (іпотеки земельних ділянок стосуються лише загальні положення), ЗУ «Про іпотеку» (особливості іпотеки земельних ділянок передбачені ч.ч.4-6 ст.6, ст.15), а також ст.133 ЗКУ (ч.4 передбачає, зокр., що«[з]заставодержателем земельних ділянок сільськогосподарського призначення та прав на них ... можуть бути лише банки»).

Відповідно до ч.1 ст.18 ЗУ «Про іпотеку», іпотечний договір «укладається у письмовій формі і підлягає нотаріальному посвідченню». З моменту нотаріального посвідчення договір набуває чинності, проте обтяження іпотекою підлягає також державній реєстрації, після чого набуває пріоритету відносно зареєстрованих прав чи вимог інших осіб на передане в іпотеку нерухоме майно (ч.1 ст.4 Закону, положення щодо реєстрації також закріплені у ч.1ст.182, ч.2 ст.577 ЦКУ, ч.2 ст.111 ЗКУ, ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»).

Особливі вимоги до змісту іпотечного договору сформульовані у ч.1 ст.18 ЗУ «Про іпотеку»

Звернення стягнення на предмет іпотеки здійснюється (1)на підставі рішення суду, (2) виконавчого напису нотаріуса або (3) згідно з договором про

задоволення вимог іпотекодержателя (ч.3 ст.33 ЗУ «Про іпотеку»).

У першому та другому випадку земельна ділянка підлягає продажу «на прилюдних торгах у межах процедури виконавчого провадження, передбаченої Законом України «Про виконавче провадження» (ч.1 ст.41 ЗУ «Про іпотеку»).

У третьому випадку йдеться про т.з. позасудове врегулювання, яке «здійснюється згідно із застереженням про задоволення вимог іпотекодержателя, що міститься в іпотечному договорі, або згідно з окремим договором між іпотекодавцем і іпотекодержателем про задоволення вимог іпотекодержателя, що підлягає нотаріальному посвідченню, який може бути укладений одночасно з іпотечним договором або в будь-який час до набрання законної сили рішенням суду про звернення стягнення на предмет іпотеки» (ч.1ст.36 ЗУ «Про іпотеку»).

Договір про задоволення вимог іпотекодержателя може передбачати (1) передачу іпотекодержателю права власності на предмет іпотеки врахунок виконання основного зобов'язання або (2) право іпотекодержателя від свого імені продати предмет іпотеки будь-якій особі на підставі договору купівлі-продажу (ч.3 ст.36 ЗУ «Про іпотеку»).

4. Особливості набуття права власності на земельні ділянки комунальної та державної власності за цивільно-правовими угодами

Правила про розпорядження землями державної та комунальної власності сформульовані так, щоб виключити відчуження цих земель у спосіб, прямо не передбачений законом. З огляду на це, на нашу думку, земельні ділянки державної та комунальної власності відчужуються виключно за договорами купівлі-продажу, та, у прямо передбачених законом випадках, міни (ч.1 ст.12 ЗУ «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»). Законодавство не передбачає можливості відчуження земельних ділянок за іншими договорами.

NB. Угоди із земельними ділянками, що перебувають у державній або комунальній власності, у правовій доктрині іноді називають публічно-правовими¹. Публічно-правовий договір визначають як правовий акт – угоду організаційно-регулюючого характеру, за якою одна сторона бере на себе певні визначені угодою обов'язки, а інша сторона (суб'єкт публічного права) зобов'язується реалізувати в інтересах контрагента певні публічні повноваження в межах своєї компетенції або передати(делегувати) право на їх здійснення. Між тим, існуюча вітчизняна судова практика не схильна розглядати договори із земельними ділянками державної(комунальної) власності як адміністративні договори в розумінні КАСУ (див., зокр., п.14 ст.3).\

Контрольні питання

1. Юридична природа приватизації земель.
2. Дайте визначення поняття приватизації земель та назвіть її основні ознаки.
3. Яким є суб'єктний склад приватизації земель?
4. Особливості об'єктів приватизації земель.
5. Охарактеризуйте форми приватизації земель.
6. Які обмеження встановлені щодо приватизації земель?
7. Особливості приватизації земель сільськогосподарського призначення.
8. Яка специфіка приватизації земель громадянами?
9. Які особливості приватизації земель, що особливо охороняються?
10. Юридичні гарантії приватизації земель.

Завдання

I. Підготувати доповідь на одну із тем:

1. Правове регулювання та шляхи вдосконалення приватизації земельних ділянок;

2. Порядок приватизації земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації.

II. Вирішити задачі:

Задача 1

Фермерське господарство «Надія» на території с. Рогозянка придбало нежитлову будівлю, яку згодом ввело в експлуатацію як продовольчий магазин. Голова фермерського господарства звернувся до селищної ради з клопотанням про передачу безкоштовно у приватну власність земельної ділянки площею 0,25 га для обслуговування магазину його дружині – як члену фермерського господарства в рахунок земельної частки (паю). Клопотання ґрунтувалося на положенні ст. 13 Закону України «Про фермерське господарство». Селищна рада відмовила у задоволенні клопотання, посилаючись на те, що земельна ділянка розташована у самому центрі селища, а землі фермерського господарства – за межами населеного пункту. Голова господарства звернувся до місцевого суду з відповідним позовом.

Дайте висновок по справі.

Задача 2

Міська рада прийняла рішення про відведення гаражно-будівельному кооперативу «Шлях» земельної ділянки під будівництво в зеленій зоні міста. Кооператив розпочав вирубку дерев, будівництво під'їзних шляхів, завезення необхідних будівельних матеріалів. Група громадян висунула вимоги щодо зупинення будівництва і скасування рішення ради про відведення земельної ділянки, посилались на те, що населення не було завчасно проінформовано про забудову, не враховано громадської думки, немає позитивного висновку екологічної експертизи.

До якого органу для вирішення спору мають звернутися громадяни?

Як вирішити справу?

Задача 3

Н. вирішив зайнятися підприємницькою діяльністю – виготовленням метало-пластикових конструкцій. Для цього йому необхідна була земельна ділянка, яку Н. бажав отримати безоплатно у власність. Підприємець звернувся до міськради, проте отримав відмову, мотивовану відсутністю на території міста вільних земель промисловості.

Після консультації у знайомого правозахисника Н. звернувся до райдержадміністрації з вимогою надати йому, як громадянину, земельну ділянку із державної власності, але й там йому було відмовлено з посиланням на те, що серед земель державної власності у межах населеного пункту відсутні землі промисловості.

Н. звернувся до суду з адміністративним позовом, у якому намагався оскаржити відповідні рішення міськради та райдержадміністрації. У судовому процесі представник міськради заявив, що вільних земель, стосовно яких прийнято рішення про передачу їх у власність, на цей момент немає.

Яке рішення прийме суд?

Чи можливо змусити органи державної влади та місцевого самоврядування безоплатно передати у власність громадянину земельну ділянку?

Задача 4

В. придбав двокімнатну квартиру у двоквартирному одноповерховому будинку котеджного типу. Згодом він отримав дозвіл та прибудував до цієї квартири житлове приміщення, що складалося із кімнати та кухні. Дві житлові кімнати разом із нежитловими приміщеннями, що були ним придбані, реконструйовано. Реконструкція була визнана відповідними органами та зареєстровано право власності за В.

М., власник другої частини будинку, вирішив приватизувати земельну ділянку. З цією метою він звернувся до органів місцевого самоврядування. Після

здійснення необхідної процедури сусід отримав рішення місцевої ради, відповідно до якого обом власникам будинку – В. та М. у спільну сумісну власність передано земельну ділянку без виділення часток. Згодом М. звернувся до суду із позовом про виділення частки кожного із власників. Судом прийнято рішення, за яким частка М. складає 16/25, а В. – 9/25. Підставою для такого рішення був первинний план розподілу житлового будинку (до реконструкції). Згідно з рішенням суду М. отримав державний акт, але при виділенні йому земельної ділянки в натурі на місцевості другий власник – В. був фактично позбавлений можливості користування земельною ділянкою, оскільки навіть ворота знаходилися на частині земельної ділянки, що належала М.

Вважаючи свої права порушеними, В. звернувся до суду. Під час судового розгляду з'ясовано, що В. не давав згоди на приватизацію земельної ділянки.

Як вирішити справу?

Які умови та порядок приватизації земельної ділянки, на якій розташований будинок, що перебуває у власності кількох суб'єктів?

Тема 7. Правове регулювання управління в галузі використання та охорони земель

Мета – перевірка рівня засвоєння студентами теоретичних положень, норм законодавства, навчити студентів застосовувати ці знання при вирішенні конкретних практичних завдань.

Методичні рекомендації: Студент повинен вміло оперувати наступними поняттями: Поняття управління і система органів управління у галузі земельних відносин. Функції управління у галузі земельних відносин. Система і повноваження органів управління у галузі використання та охорони земель. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць.

Планування використання земель. Землеустрій. Контроль за використанням та охороною земель. Моніторинг земель. Державний земельний кадастр. Державна реєстрація земельних ділянок та прав на них..

Питання для обговорення

1. Поняття управління і система органів управління у галузі земельних відносин.
2. Функції управління у галузі земельних відносин.
3. Система і повноваження органів управління у галузі використання та охорони земель.
4. Встановлення та зміна меж адміністративно-територіальних одиниць.
5. Планування використання земель.
6. Землеустрій.
7. Контроль за використанням та охороною земель.
8. Моніторинг земель.
9. Державний земельний кадастр.
10. Державна реєстрація земельних ділянок та прав на них.

Методичні рекомендації

1. Поняття управління і система органів управління у галузі земельних відносин

Управління – це впорядкування взаємозв’язків і взаємодії певної множини елементів або складових частин певного об’єкта.

Соціальне управління – здійснення цілевстановлюючого, організуючого і

регулюючого впливу на діяльність людей з метою ефективного досягнення загальних результатів відповідно до реальних суспільних потреб.

Види соціального управління:

- державне ;
- самоврядне;
- громадське;
- корпоративне.

Державне управління – це діяльність органів виконавчої влади з метою владно-організуючого впливу на відповідні суспільні відносини і процеси, а також внутрішньо організаційна діяльність апарату всіх державних органів щодо забезпечення належного виконання покладених на них завдань, функцій і повноважень.

Риси державного управління:

- а) загальнодержавний характер;
- б) спрямованість на виконання Конституції та законів України (підзаконна діяльність);
- в) юридично-владний, розпорядчий характер;
- г) організаційний зміст;
- г) активність і цілеспрямованість;
- д) безперервне та постійне здійснення;
- е) наявність трьох обов'язкових елементів: прийняття рішення, його виконання та контроль за реалізацією.

Державне управління у галузі земельних відносин – це діяльності органів виконавчої влади із використанням владного примусу, спрямована на забезпечення раціонального використання, відтворення й охорону земель.

Залежно від обсягу компетенції виділяють органи державного управління:

- 1) загальної компетенції,
- 2) галузевої компетенції,

3) спеціальної компетенції.

Органи загальної компетенції (компетенція цих органів не обмежена ні певною галуззю, ні функціональним напрямом) :

Кабінет Міністрів України (Закон України «Про Кабінет Міністрів України» від 27 лютого 2014 р., ст. 13 ЗК України):

реалізація державної політики у галузі використання та охорони земель;

координація проведення земельної реформи;

розроблення і забезпечення виконання загальнодержавних програм використання та охорони земель;

організація ведення державного земельного кадастру, державного контролю за використанням і охороною земель та здійснення землеустрою;

встановлення порядку проведення моніторингу земель;

розпорядження землями державної власності в межах, визначених ЗК України тощо.

Рада Міністрів АРК (Закон України «Про Раду Міністрів АРК» від 16 червня 2011 р., ст. 16 ЗК України):

участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і республіканських програм з питань використання та охорони земель;

координація здійснення землеустрою і державного контролю за використанням та охороною земель;

розпорядження землями державної власності у межах, визначених ЗК України тощо.

місцеві державні адміністрації (Закон України «Про місцеві державні адміністрації» від 9 квітня 1999 р., ст. 17 ЗК України):

участь у розробленні та забезпеченні виконання загальнодержавних і регіональних (республіканських) програм з питань використання та охорони земель;

координація здійснення землеустрою та державного контролю за

використанням та охороною земель;

підготовка висновків щодо встановлення та зміни меж сіл, селищ, районів, районів у містах та міст;

координація діяльності державних органів земельних ресурсів

розпорядження землями державної власності у межах, визначених ЗК України тощо.

виконавчі комітети органів місцевого самоврядування (Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р., ст.ст. 8–12 ЗК України):

розпорядження землями територіальних громад;

організація землеустрою;

координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;

здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства;

встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом;

вирішення земельних спорів тощо.

Органи галузевої компетенції (компетенція цих органів обмежена певною галуззю або функціональним напрямом):

Міністерство захисту довкілля та природних ресурсів України (Положення, затв. Постановою КМУ від 25 червня 2020 р. № 614, ст.ст. 14, 14-1 ЗК України, ст. 17 Закону України «Про охорону земель», ст. 20 Закону України «Про охорону навколишнього природного середовища», ст.7 Закону України «Про державний контроль за використанням і охороною земель»):

Є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади у формуванні і забезпеченні реалізації державної політики у сфері

1) охорони навколишнього природного середовища, екологічної безпеки, використання, відтворення та охорони земель,

2) меліорації земель,

3) моніторингу земель,

а також у сфері здійснення державного нагляду (контролю) за додержанням вимог законодавства про охорону навколишнього природного середовища, раціональне використання, відтворення та охорону природних ресурсів тощо.

Міністерство аграрної політики та продовольства України (Положення, затв. Постановою КМУ від 17 лютого 2021 р. № 124, ст. 18 Закону України «Про охорону земель», ст. 8 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель», ст. 15 ЗК України):

Є головним органом у системі центральних органів виконавчої влади з питань формування та забезпечення реалізації державної політики у галузях:

земельних відносин та топографо-геодезичної і картографічної діяльності,

лісового та мисливського господарства,

нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі,

бере участь у моніторингу та охороні земель сільськогосподарського призначення тощо.

Державне агентство водних ресурсів України (ст. 16 Закону України «Про меліорацію земель», Положення, затв. Постановою КМУ від 20 серпня 2014 р. № 393) здійснює низку повноважень у галузі меліорації земель та використання земель водного фону;

Державне агентство лісових ресурсів України (ст. 28 ЛК України, Положення, затв. Постановою КМУ від 17 жовтня 2014р. № 521) здійснює державний нагляд і контроль за використанням земель лісгосподарського призначення;

Міністерство розвитку громад, територій та інфраструктури України;

Міністерство оборони України;

Міністерство культури та інформаційної політики України та інші.

Спеціально уповноваженим органом у галузі земельних відносин є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру (Положення, затв. Постановою КМУ від 14 січня 2015 р. № 15, ст. 15-1 ЗК України).

Є центральним органом виконавчої влади, діяльність якого спрямовується і координується Кабінетом Міністрів України через Міністра аграрної політики та продовольства і

який реалізує державну політику у сфері топографо-геодезичної і картографічної діяльності, земельних відносин, землеустрою, у сфері Державного земельного кадастру, державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі в частині дотримання земельного законодавства, використання та охорони земель усіх категорій і форм власності, родючості ґрунтів.

Структура Центрального апарату Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру:

Департамент державного земельного кадастру;

Департамент землеустрою, використання та охорони земель;

Департамент контролю за використанням та охороною земель;

Департамент топографо-геодезичної і картографічної діяльності;

Департамент міжнародної співпраці та ринку земель;

Управління державної експертизи;

Юридичний департамент;

Департамент фінансового забезпечення та інші.

Територіальні органи Держгеокадастру (Положення, затв. Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 29 вересня 2016 р. № 333);

Державні інститути землеустрою (ДП «Головний науково-дослідний та проектний інститут землеустрою», ДП «Науково-дослідний та проектний

інститут землеустрою»);

Державні топографо-геодезичні підприємства (ДП «Науково-дослідний інститут геодезії і картографії», ДП «Державний картографо-геодезичний фонд України»);

Державне підприємство «Центр ДЗК» (Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України від 27 грудня 2012 р. № 836 і наказ Держгеокадастру від 28 січня 2016 р. № 36 «Про визначення адміністратора Державного земельного кадастру»).

2. Функції управління у галузі земельних відносин

Функції управління у галузі земельних відносин – це види (напрями) діяльності уповноважених органів щодо забезпечення раціонального й ефективного використання, охорони та відтворення земель.

Планування використання земель (глава 30 (ст.ст. 177–180) ЗК України).

Формами планування використання земель є:

- 1) розробка та затвердження програм використання земель (державних, регіональних),
- 2) планування територій,
- 3) природно-сільськогосподарське районування земель.

Правовою основою розробка і затвердження державних та регіональних програм використання земель є норми ст.ст. 85, 116 КУ, ст. 6 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», ЗУ «Про державні цільові програми», ст.ст. 177–180 ЗК України.

Правовою основою планування територій є ЗУ «Про основи містобудування», «Про регулювання містобудівної діяльності», «Про Генеральну схему планування території України», ст. 180 ЗК України. Різновидом є зонування території.

Природно-сільськогосподарське районування земель – поділ території з урахуванням природних умов та агробіологічних вимог сільськогосподарських

культур (ч. 1 ст. 179 ЗК України). Здійснення регламентується ст. 26 ЗУ «Про охорону земель», ст. 39 ЗУ «Про землеустрій», ПКМ від 26 травня 2004 р. № 681 «Про затвердження Порядку здійснення природно-сільськогосподарського, еколого-економічного, протиерозійного та інших видів районування (зонування) земель».

Встановлення меж адміністративно-територіальних одиниць (ст.ст. 173–176 ЗК України).

Моніторинг земель – це система спостереження за станом земель з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів (ч. 1. ст. 191 ЗК України).

Здійснення регламентується ст. 22 ЗУ «Про охорону навколишнього природного середовища», ст.ст. 191–192 ЗК України, ст.ст. 5, 8, 9 ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель», ПКМУ «Про затвердження положення про моніторинг земель» від 20 серпня 1993 р. № 661, ПКМУ «Про Положення про державну систему моніторингу довкілля» від 30 березня 1998 р. № 391.

Контроль за використанням та охороною земель полягає у забезпеченні додержання органами державної влади, органами місцевого самоврядування, підприємствами, установами, організаціями і громадянами земельного законодавства України (ст. 187 ЗК України).

Загальні положення про здійснення державного контролю у даній сфері визначені ст.ст. 187–190 ЗК України, ЗУ «Про державний контроль за використанням та охороною земель».

Землеустрій – це сукупність соціально-економічних та екологічних заходів, спрямованих на регулювання земельних відносин та раціональної організації території адміністративно-територіальних одиниць, суб'єктів господарювання, що здійснюються під впливом суспільно-виробничих відносин і розвитку продуктивних сил (ст.1 ЗУ «Про землеустрій», ст. 181 ЗК України).

Зміст землеустрою (ст. 184 ЗК України):

ï встановлення (відновлення) на місцевості меж адміністративно-територіальних одиниць, землеволодінь і землекористувань;

ï складання схем землеустрою, розроблення техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель відповідних адміністративно-територіальних одиниць;

ï складання проектів відведення земельних ділянок;

ï встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок;

ï підготовку документів, що посвідчують право власності або право користування землею, у випадках, передбачених законом;

ï розроблення іншої землевпорядної документації, пов'язаної з використанням та охороною земель;

ï проведення топографо-геодезичних, картографічних, ґрунтових, геоботанічних та інших обстежень і розвідувань земель тощо.

Ведення Державного земельного кадастру (Закон України «Про Державний земельний кадастр», ст.ст. 197–203 ЗК України).

Складові державного земельного кадастру:

а) кадастрове зонування (встановлення меж кадастрових зон і кварталів);

б) кадастрові зйомки (комплекс робіт, виконуваних для визначення та відновлення меж земельних ділянок);

в) бонітування ґрунтів;

г) економічна оцінка земель;

ґ) грошова оцінка земельних ділянок (нормативна, експертна);

д) державна реєстрація земельних ділянок;

е) облік кількості (відображення у відомостях і документах даних, які характеризують кожен земельну ділянку, а також землі за площею та складом земельних угідь, розподіл земель за власниками, землекористувачами) та якості

(відображення у відомостях і документах даних, які характеризують земельні угіддя за природними і набутими властивостями, що впливають на їх продуктивність та економічну цінність, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів) земель.

Вирішення земельних спорів (ст. 158 ЗК України).

Земельні спори вирішуються судами, органами місцевого самоврядування та центральним органом виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Виключно судом вирішуються земельні спори з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян і юридичних осіб, а також спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

Органи місцевого самоврядування вирішують земельні спори у межах населених пунктів щодо меж земельних ділянок, що перебувають у власності і користуванні громадян, та додержання громадянами правил добросусідства, а також спори щодо розмежування меж районів у містах.

Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин, вирішує земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.

Контрольні питання

1. Дайте визначення управління у галузі використання, охорони та відновлення земель.
2. Назвіть органи управління спеціальної компетенції у галузі використання, охорони та відновлення земель..
3. Дайте визначення функцій управління у галузі використання, охорони та відновлення земель.
4. Які органи приймають рішення про встановлення та зміну меж

адміністративно-територіальних одиниць?

5. У чому полягає зміст функції планування використання, охорони та відновлення земель?

6. Що являє собою функція контролю за раціональним використанням, охороною та відновленням земель. земель?

7. У чому полягає сутність зонування земель?

8. Сформулюйте поняття землеустрою, у чому полягає його призначення, мета?

9. Що являє собою зміст землеустрою?

10. Назвіть основні завдання моніторингу земель.

11. Порядок проведення моніторингу ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення.

12. Дайте визначення Державного земельного кадастру.

13. Назвіть систему органів, що здійснюють ведення Державного земельного кадастру.

14. У якому порядку здійснюється державна реєстрація земельних ділянок?

15. У чому полягає функція моніторингу земель? Чим моніторинг земель відрізняється від моніторингу ґрунтів?

16. Назвіть систему органів, що здійснюють державну реєстрацію земельних прав.

17. У якому порядку здійснюється державна реєстрація земельних прав?

Завдання

I. Надайте характеристику основним функціям управління в галузі земельних відносин.

II. Вирішити задачу:

Задача 1

К. отримав у власність земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, яку з часом вирішив надати в оренду промисловому цеху, уклавши з ним відповідну угоду. До того ж К. перестав сплачувати земельний податок, мотивуючи це тим, що земля, на його думку, була недостатньо родючою. Державний інспектор, визнавши дані обставини правопорушенням, склав протокол і направив звернення до податкової інспекції. К., у свою чергу, звернувся до суду з позовом про порушення його прав власника земельної ділянки.

Як вирішити цю справу?

Визначте коло обов'язків власників земельних ділянок.

Задача 2

До сільської ради звернулася А. з клопотанням про передачу їй у власність земельної ділянки, якою вона безперервно користується протягом 15 років. Документів, які свідчили б про наявність прав на цю земельну ділянку, вона не має. Сільська рада відмовила їй у клопотанні, посилаючись на те, що земельна ділянка, якою А. користується, належить до городніх земель і не може передаватись у приватну власність.

Як вирішити цю справу?

Який порядок набуття права на земельну ділянку за давністю користування.

Задача 3

Група депутатів місцевої ради під час сесійного засідання виступила із заявою про незаконність раніше прийнятих рішень про погодження на передачу земельних ділянок комунальної власності в суборенду. Незважаючи на те, що земельні ділянки відповідно до закону передавалися в оренду на конкурсній основі, депутати вимагали їх передачі у суборенду (також із проведенням конкурсу). Рада таку заяву не задовольнила, вважаючи порушеним порядок

надання земельних ділянок у суборенду.

Як повинна бути вирішена ця справа?

Чи порушено порядок надання земельних ділянок у суборенду, якщо конкурс серед суборендарів міськрадою не проводився?

Задача 4

Районна державна адміністрація прийняла рішення про передачу земельної ділянки під будівлею виробничого підприємства у власність територіальної громади селища. Проте у державній реєстрації права власності територіальної громади було відмовлено. Як з'ясувалося, зазначеній земельній ділянці через помилку державного кадастрового реєстратора було присвоєно скасований раніше кадастровий номер, присвоєний іншій земельній ділянці.

Дайте правовий висновок по справі.

Які підстави встановлені законодавством для скасування державної реєстрації земельних ділянок?

Яка відповідальність передбачена законом стосовно державних кадастрових реєстраторів за порушення положень законодавства у сфері державної реєстрації земельних ділянок?

Задача 5

До окружного адміністративного суду з позовом звернувся Г., який просив визнати протиправною відмову ГУ Держгеокадастру у затвердженні проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки для ведення садівництва загальною площею 0,10 га із земель запасу, що розташована за межами населеного пункту на території сільської ради, та передати позивачеві зазначену земельну ділянку у власність. На обґрунтування своїх вимог позивач зазначив, що підстави відмови ГУ Держгеокадастру у затвердженні проєкту землеустрою не відповідають вимогам чинного законодавства. Зокрема, ГУ Держгеокадастру листом повідомило позивача про встановлення невідповідностей у проєкті землеустрою. Так, матеріали геодезичних вишукувань не відповідають вимогам

Інструкції з топографічного знімання, отже, експлікація земельних угідь складена неправильно. Г. просив суд захистити його інтерес в отриманні земельної ділянки.

Яке рішення має прийняти суд?

Вирішіть справу.

Задача 6

Приватний нотаріус у 2020 р. на вимогу орендаря посвідчив договір оренди земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства. У договорі було зазначено дату його укладення та строк його дії, а також форму орендної плати. Звернувшись до державного реєстратора із заявою про державну реєстрацію права оренди, орендар отримав відмову через те, що вказаний договір було зареєстровано у 2012 р. строком на 20 років, і стороною у ньому виступає інша особа. Орендар звернувся з позовом до адміністративного суду.

Вирішіть справу.

Яка відповідальність передбачена законом стосовно державних реєстраторів за порушення положень законодавства у сфері державної реєстрації прав на земельні ділянки?

Задача 7

Здійснюючи моніторинг ґрунтів на землях сільськогосподарського призначення, Держгеокадастром встановлено факт зміни родючості ґрунтів, погіршення їх структури, засолення та заболочення. Було складено відповідний акт та направлено клопотання до районної державної адміністрації про припинення права користування вказаною земельною ділянкою. Представники райдержадміністрації звернулися з позовом про примусове відчуження земельної ділянки до суду.

Що у вказаній ситуації є помилкою у діях чи фактах, враховуючи положення земельного законодавства?

Задача 8

К. отримав у власність земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, яку з часом вирішив надати в оренду промислового цеху, уклавши з ним відповідну угоду. До того ж К. перестав сплачувати земельний податок, мотивуючи це тим, що земля, на його думку, була недостатньо родючою. Державний інспектор, визнавши дані обставини правопорушенням, склав протокол і направив звернення до податкової інспекції. К., у свою чергу, звернувся до суду з позовом про порушення його прав власника земельної ділянки.

Як вирішити цю справу?

Визначте коло обов'язків власників земельних ділянок.

Задача 9

До сільської ради звернулася А. з клопотанням про передачу їй у власність земельної ділянки, якою вона безперервно користується протягом 15 років. Документів, які свідчили б про наявність прав на цю земельну ділянку, вона не має. Сільська рада відмовила їй у клопотанні, посилаючись на те, що земельна ділянка, якою А. користується, належить до городніх земель і не може передаватись у приватну власність.

Як вирішити цю справу?

Який порядок набуття права на земельну ділянку за давністю користування.

Тема 8. Правовий режим різних категорій земель в Україні

Мета – перевірка рівня засвоєння студентами теоретичних положень, норм законодавства, навчити студентів застосовувати ці знання при вирішенні конкретних практичних завдань.

Методичні рекомендації: *Студент повинен вміти оперувати наступними поняттями:* поняття правового режиму земель; зміст правового

режиму земель; поділ земель на категорії; поняття цільового призначення земель; поняття функціонального використання земель; порядок зміни цільового призначення земельних ділянок.

Питання для обговорення

1. Поняття та зміст правового режиму земель. Поділ земель на категорії.
2. Поняття цільового та функціонального призначення земель.
3. Порядок зміни цільового призначення земельних ділянок.
4. Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення.
5. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

Методичні вказівки

1. Поняття та зміст правового режиму земель. Поділ земель на категорії.

Правовий режим земель – це встановлений правовими нормами порядок та умови використання земель всіх категорій за цільовим призначенням, забезпечення і охорону прав власників землі та землекористувачів, здійснення державного управління земельним фондом та контролю за використанням землі, додержання вимог земельного законодавства, ведення земельного кадастру, проведення землеустрою та здійснення земельного моніторингу, внесення плати за землю і застосування заходів заохочення за використання земельних ресурсів та мір юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства

Елементи правового режиму земель:

- право власності на землю, інші права на неї
- управління використанням та охороною земель
- правова охорона земель
- заходи відповідальності за порушення земельного законодавства

Поняття «правовий режим» у земельному праві застосовується для характеристики:

- 1) усіх земель (загальний правовий режим);
- 2) окремих категорій земель (особливий правовий режим);
- 3) видів земель в межах тієї чи іншої категорії (спеціальний правовий режим);
- 4) земельної ділянки чи частини земельної ділянки (конкретний правовий режим).

До земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.

Категорії земель України мають особливий правовий режим.

Стаття 19 ЗКУ. Категорії земель

1. Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення.

2. Поняття цільового та функціонального призначення земель

Земельна ділянка, яка за основним цільовим призначенням належить до відповідної категорії земель, відноситься в порядку, визначеному цим Кодексом,

до певного виду цільового призначення, що характеризує конкретний напрям її використання та її правовий режим (ч. 3 ст. 19 ЗКУ)

Під цільовим призначенням земельної ділянки слід розуміти встановлені законодавством та конкретизовані відповідними органами влади допустимі межі використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами.

Цільове призначення земельної ділянки визначає той спосіб її використання, який встановлено для цієї ділянки.

Цільове призначення земельної ділянки – це її використання за тим призначенням, яке визначене на підставі відповідної технічної документації із землеустрою та чинного законодавства.

Віднесення земельних ділянок до певної категорії та виду цільового призначення земельних ділянок здійснюється щодо:

- земельних ділянок, якими розпоряджаються Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, органи виконавчої влади та органи місцевого самоврядування, - за рішенням відповідного органу;
- земельних ділянок приватної власності - їх власниками.

Відомості про цільове призначення земельної ділянки вносяться до *Державного земельного кадастру*.

Постановою Кабінету Міністрів України від 28 липня 2021 року № 821 «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» введений в дію Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок.

Категорія земель та вид цільового призначення земельної ділянки визначаються в межах відповідного виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту.

Комплексний план просторового розвитку території територіальної громади – одночасно містобудівна документація на місцевому рівні та документація із землеустрою, що визначає планувальну організацію, функціональне призначення території, основні принципи і напрями формування єдиної системи громадського обслуговування населення, дорожньої мережі, інженерно-транспортної інфраструктури, інженерної підготовки і благоустрою, цивільного захисту, охорони земель та інших компонентів навколишнього природного середовища, формування екомережі, охорони і збереження культурної спадщини та традиційного характеру середовища населених пунктів, а також послідовність реалізації рішень, у тому числі етапність освоєння території;

Комплексний план передбачає узгоджене прийняття рішень щодо цілісного (комплексного) просторового розвитку населених пунктів як єдиної системи розселення і території за їх межами (далі - комплексний план).

Запроваджено ЗУ Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель від 17.06.2020 р. № 711-IX (24 липня 2021 року набрав чинності)

Регулюється ст. 16-1 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності»

Стаття 16-1. Комплексний план просторового розвитку території

Комплексний план включає планувальні рішення щодо перспективного використання всієї території територіальної громади, а також:

- генеральний план населеного пункту - адміністративного центру територіальної громади;
- генеральні плани населених пунктів та детальні плани території у межах території територіальної громади, затверджені до прийняття комплексного плану, які відповідно до цієї статті визнані такими, що відповідають вимогам законодавства, узгоджуються з планувальними рішеннями комплексного плану і підлягають включенню до нього;

- генеральні плани населених пунктів у межах території територіальної громади, необхідність розроблення яких встановлена рішенням про затвердження комплексного плану (включаються до складу комплексного плану одночасно з їх затвердженням);
- планувальні рішення генеральних планів інших населених пунктів та детальних планів територій у межах території територіальної громади в обсязі, визначеному Кабінетом Міністрів України;
- детальні плани території у межах території територіальної громади (включаються до складу комплексного плану одночасно з їх затвердженням);
- межі функціональних зон усієї території територіальної громади з вимогами до забудови та ландшафтної організації таких зон (плани зонування територій населених пунктів у межах території територіальної громади розробляються у складі генеральних планів та включаються до складу комплексного плану одночасно із затвердженням відповідних генеральних планів);
- історико-архітектурні опорні плани історичних ареалів населених пунктів, внесених до Списку історичних населених місць України (включаються до складу комплексного плану як невід'ємні складові генеральних планів відповідних населених пунктів).

Розробником комплексного плану може бути суб'єкт господарювання, який має право здійснювати розроблення містобудівної документації відповідно до Закону України "Про архітектурну діяльність" та документації із землеустрою відповідно до Закону України "Про землеустрій".

Склад та зміст комплексного плану визначаються Кабінетом Міністрів України у Порядку розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, затв. Постановою КМУ від 1 вересня 2021 р. № 926

Комплексний план розробляється за рішенням відповідної сільської, селищної, міської ради.

Генеральний план населеного пункту є одночасно видом містобудівної документації на місцевому рівні та документацією із землеустрою і призначений для обґрунтування довгострокової стратегії планування та забудови території населеного пункту.

Обов'язковою складовою генерального плану населеного пункту є план зонування території цього населеного пункту.

Рішення про розроблення генерального плану приймає відповідна сільська, селищна, міська рада.

Встановлення цільового призначення земельної ділянки може здійснюватися без урахування виду функціонального призначення території, передбаченого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території територіальної громади або генеральним планом населеного пункту, у випадках:

- передачі земельної ділянки державної, комунальної власності відповідно до частини третьої статті 24 Закону України "Про регулювання містобудівної діяльності";
- консервації деградованих і малопродуктивних, техногенно забруднених земель;
- віднесення земельної ділянки до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення;
- віднесення земельної ділянки до земель лісгосподарського призначення;
- зміни виду цільового призначення земельної ділянки в межах категорії земель сільськогосподарського призначення (крім віднесення їх до земельних ділянок для садівництва, зміни цільового призначення земельних ділянок під полезахисними лісовими смугами);

- віднесення до земель морського транспорту земельних ділянок у межах морського порту.

3. Порядок зміни цільового призначення земельних ділянок

Відповідно до ст. 20 ЗКУ

При зміні цільового призначення земельних ділянок здійснюється зміна категорії земель та/або виду цільового призначення.

Зміна цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності, віднесених до категорій земель житлової та громадської забудови, земель промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики, оборони та іншого призначення, а також земельних ділянок (крім земельних ділянок, розташованих на територіях, об'єктах природно-заповідного фонду, та земельних ділянок лісогосподарського призначення), на яких розташовані будівлі, споруди, що є у приватній власності землекористувача, який використовує земельні ділянки на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, може здійснюватися землекористувачем.

У такому разі зміна цільового призначення земельної ділянки не потребує прийняття рішень Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади та органу місцевого самоврядування, який здійснює розпорядження відповідною земельною ділянкою.

Порядок зміни цільового призначення земельних ділянок

1 етап

Оформлення заяви власника на зміну цільового призначення

2 етап

Розроблення та погодження проекту землеустрою

Зміна цільового призначення земельних ділянок погоджується у разі:

- якщо земельна ділянка перебуває у користуванні на правах постійного користування, оренди, емфітевзису, суперфіцію, у заставі - із землекористувачем, заставодержателем (підпис якого на погодженні посвідчується нотаріально);

- якщо земельна ділянка відноситься до земель оборони - з Міністерством оборони України або органом державної влади, що здійснює керівництво військовим формуванням, до сфери управління якого належить військова частина, установа, військово-навчальний заклад, підприємство та організація, яка використовує землі оборони на праві постійного користування;

- зміни цільового призначення земельних ділянок державної та комунальної власності природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, внаслідок якої земельні ділянки виводяться із складу таких категорій, а також зміни цільового призначення земель, визначених пунктом "б" частини першої статті 150 Земельного Кодексу України, - з Кабінетом Міністрів України.

Зверніть увагу! Частиною четвертою статті 24 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності», передбачено, що зміна цільового призначення земельної ділянки допускається виключно за умови дотримання правил співвідношення між новим видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території, визначеного відповідною містобудівною документацією на місцевому рівні, крім випадків, визначених частиною третьою статті 20 Земельного кодексу України.

3 етап

Прийняття рішення уповноваженим органом
передбачає:

подання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки до відповідного органу місцевого самоврядування чи виконавчої влади;

розгляд та затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

прийняття уповноваженим органом на підставі проекту відведення земельної ділянки рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки, або ж відмову у такій зміні.

4 етап внесення інформації у Держгеокадастрі щодо зміни цільового призначення

Для реєстрації змін до відомостей про земельну ділянку необхідно звернутися до державного кадастрового реєстратора у територіальному (районному, міському) органі Держгеокадастру України із заявою про внесення змін до відомостей про земельну ділянку. Якщо інше не передбачено договором про розроблення проекту, до цього органу має звертатись землевпорядна організація.

До заяви додається розроблений та погоджений уповноваженими органами проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки у паперовому вигляді та у формі електронного документу, а у разі, якщо щодо проекту проводилась державна експертиза – також оригінал позитивного висновку цієї експертизи.

Дана послуга надається безкоштовно.

Зміна цільового призначення земель сільськогосподарського, лісгосподарського призначення

Зміна цільового призначення земель лісгосподарського призначення здійснюється за умови відшкодування власником земельної ділянки (а для земель державної та комунальної власності - користувачем) втрат лісгосподарського виробництва, крім випадків, визначених законом.

Внесення до Державного земельного кадастру відомостей про зміну цільового призначення земельної ділянки в таких випадках здійснюється за умови надання її власником (а для земель державної та комунальної власності -

користувачем) забезпечення виконання зобов'язання з відшкодування втрат лісогосподарського виробництва, крім випадків, визначених законом, у вигляді гарантії.

Державний кадастровий реєстратор, який вносить до Державного земельного кадастру відомості про зміну цільового призначення такої земельної ділянки, за допомогою програмного забезпечення Державного земельного кадастру негайно повідомляє установу, що видала гарантію, про настання підстави для відшкодування втрат лісогосподарського виробництва.

Зміна цільового призначення «особливо цінних земель»

Зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається виключно у разі:

- розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та електронних комунікаційних мереж, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією;

- розміщення об'єктів промисловості на землях, визначених пунктом "а" частини першої статті 150 Земельного Кодексу України;

- відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, віднесення земель, визначених пунктами "а" і "б" частини першої статті 150 Земельного Кодексу України, до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення, лісогосподарського призначення.

Наслідки порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель (ст. 21 ЗКУ)

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для:

а) визнання недійсними рішень органів державної влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;

б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;

в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;

г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

4. Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення.

Склад земель сільськогосподарського призначення зумовлений їх цільовим призначенням. Відповідно до ст.22 ЗК України до цих земель належать: сільськогосподарські угіддя і несільськогосподарські угіддя. Найбільш характерною і найважливішою є перша група – сільськогосподарські угіддя, під якими слід розуміти, передусім, рілля (орні землі), а також землі під багаторічними насадженнями (садами, виноградниками, посадками хмелю тощо), сіножатями, пасовищами, перелогами. Рілля, або орні землі, є найціннішою складовою земель сільськогосподарського призначення. Саме вони характеризуються наявністю ґрунтового покриву, який забезпечує їх унікальну природну властивість родючості, їх значення як основного засобу виробництва зернової продукції, вирощування технічних та інших сільськогосподарських культур.

До несільськогосподарських угідь належать землі під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, крім тих, що віднесені до земель інших категорій, землі під господарськими будівлями і дворами, землі під інфраструктурою оптових

ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо. Ці землі сільськогосподарського призначення виконують роль просторової бази, території, земельної площі, які використовуються для додаткових (поза рослинництвом та тваринництвом) сільськогосподарських та інших потреб.

З метою удосконалення правил землекористування у земельному законодавстві як окремий об'єкт земельних правовідносин визначається «масив земель сільськогосподарського призначення», що є сукупністю земельних ділянок сільськогосподарського призначення, що складаються з сільськогосподарських та необхідних для їх обслуговування несільськогосподарських угідь (земель під польовими дорогами, меліоративними системами, господарськими шляхами, прогонами, лінійними об'єктами, об'єктами інженерної інфраструктури, а також ярами, заболоченими землями, іншими угіддями, що розташовані всередині земельного масиву), мають спільні межі та обмежені природними та/або штучними елементами рельєфу (автомобільними дорогами загального користування, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями, водними об'єктами тощо) (ст.1 Закону України «Про землеустрій»).

Крім поділу земель сільськогосподарського призначення на дві групи, ЗК України виділяє й інші структурні характеристики цих земель. Зокрема, виділені «грунти земельних ділянок» в окремий і особливий об'єкт охорони (ст. 168). Окрему групу у складі земель сільськогосподарського призначення становлять «особливо цінні землі», серед яких у ст. 150 ЗК України виділено: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти

Закарпаття (п. «а»). Для них встановлено спеціальний порядок зміни їх цільового призначення та припинення прав на них.

5. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення

Земельний правовий режим – це наслідок правового регулювання суспільних земельних відносин на основі врахування природних і соціальних особливостей земель (як їх об'єкта), що забезпечує інтереси суб'єктів цих відносин та спеціальний порядок використання таких земель. Тобто йдеться про сукупність правових норм, які встановили певний порядок землевикористання різних видів.

Сільськогосподарське землевикористання — особливо специфічний вид землевикористання, що зумовлено двома головними факторами: природними особливостями земель сільськогосподарського призначення та їх важливим соціальним призначенням. У зв'язку з цим правовий регулятивний вплив на землі сільськогосподарського призначення реалізується у певних положеннях, що характеризують особливості їх правового режиму.

1. Центральне місце земель сільськогосподарського призначення у складі земель України. Це впливає з конституційного закріплення цих земель як «основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави». Зазначене положення зумовлене також таким принципом земельного законодавства, як поєднання особливостей використання земель, як природного ресурсу і основного засобу виробництва.

Землі сільськогосподарського призначення посідають перше місце при класифікації земель, поділі їх на категорії (ст.19 ЗК України).

2. Пріоритетність земель сільськогосподарського призначення. Цей принцип знайшов своє спеціальне закріплення у ст. 23 ЗК України. Його головним змістом є норма про те, що «землі, придатні для потреб сільськогосподарського призначення».

господарства (крім самозалісених земель), повинні надаватися насамперед для таких цілей: 1) ведення сільського господарства; 2) ведення лісового господарства; 3) створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду.» (ч.1 ст.23). Йдеться про природну властивість цих земель виконувати функцію основного засобу виробництва.

Для будівництва промислових підприємств, залізниць та автомобільних шляхів, ліній електропередачі і зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості (ч. 3 ст. 23 ЗК України).

3. Визначення кола суб'єктів сільськогосподарського землевикористання. Суб'єктами землевикористання цього виду земель можуть бути як фізичні, так і певні юридичні особи, зокрема, фермерські господарства, сільськогосподарські кооперативи, приватні аграрні підприємства.

Чинне земельне законодавство України містить обмеження щодо суб'єктів, яким землі сільськогосподарського призначення можуть передаватися у власність та надаватися у користування шляхом чіткого визначення цілей подальшого використання. Так, законодавством передбачена можливість набуття прав громадянами України (у власність чи оренду), іноземцями та особами без громадянства (лише на умовах оренди) на земельні ділянки, призначені для садівництва. У подальшому вони можуть використовуватись для закладання багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, а також для зведення необхідних будинків, господарських споруд тощо (ч. 3 ст. 35 ЗК України).

Державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям надаються земельні ділянки із земель державної і комунальної власності у постійне користування для науково-дослідних,

навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва (ст. 24 ЗК України).

Несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати права на землі сільськогосподарського призначення для ведення підсобного господарства (приватні - у власність або оренду, державні та комунальні - в оренду) (ст. 37 ЗК України).

Загальним для всіх цих суб'єктів є здійснення ними сільськогосподарського землевикористання, їх безпосередній зв'язок із сільськогосподарським виробництвом.

Як громадяни України, так і юридичні особи України, будучи спеціальними суб'єктами земельних відносин, володіють і спеціальною — земельною правоздатністю. Суб'єктами права власності на землі сільськогосподарського призначення можуть бути громадяни України, юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади; територіальні громади; держава та, за певних умов, банки (ч.1 ст.130 ЗК України).

4. Раціональність — важливий принцип сільськогосподарського землевикористання. Публічно-правове значення земель сільськогосподарського призначення, їх незамінна роль для забезпечення продовольчої безпеки всієї країни роблять принцип раціонального використання цих земель всеосяжною вимогою для всіх суб'єктів земельних відносин.

Під раціональністю землевикористання слід розуміти не стільки максимальну економічну ефективність, скільки наукову обґрунтованість і найбільшу доцільність використання найціннішої категорії земель з одночасним дотриманням екологічних правил їх охорони. Тому не випадково ст. 5 ЗК України забезпечення раціонального використання та охорони земель закріпила як принцип земельного законодавства. У зв'язку з особливою цінністю і

водночас посиленою можливістю погіршення стану земель сільськогосподарського призначення для них цей принцип має першочергове значення. З цим пов'язана і потреба посиленої правової охорони цих земель, зокрема ґрунтів як «об'єкта особливої охорони» (ст. 168 ЗК України).

Принцип раціональності землевикористання найбільше значення має для земель сільськогосподарського призначення, оскільки для інших категорій земель важливим є лише факт відведення земель, а не їх господарське використання. Для земель сільськогосподарського призначення порядок і умови їх цільового виробничого (та іншого) використання становлять основу змісту земельної правосуб'єктності.

Контрольні питання

1. Поняття та зміст правового режиму земель.
2. Поділ земель на категорії.
3. Поняття цільового та функціонального призначення земель.
4. Порядок зміни цільового призначення земельних ділянок.
5. Назвіть особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення.
6. У чому полягає пріоритет земель сільськогосподарського призначення? 3. Визначте складові охорони ґрунтів.
7. Охарактеризуйте особливості суб'єктного складу права користування землями сільськогосподарського призначення.
8. Специфіка правової охорони земель сільськогосподарського призначення.
9. Які особливості системи органів управління в галузі використання і охорони сільськогосподарських земель?
10. Якими повноваженнями наділені органи управління в галузі використання й охорони земель сільськогосподарського призначення?
11. Назвіть особливості правової охорони земель сільськогосподарського призначення.

Завдання

Вирішити задачі:

Задача 1

Громадянин І.І. Іванов звернувся до сільської ради із заявою, в якій просив надати йому в порядку безоплатної приватизації земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства у розмірі 0,6 га. Сільська рада відмовила, посилаючись на те, що у власності громадянина І.І. Іванова є земельна ділянка для ведення особистого підсобного господарства площею 1,8 га, що він уже скористався правом отримання земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації, оскільки, відповідно до ч. п. 4 статті 116 Земельного кодексу України, передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених статтею 121 Земельного кодексу України, провадиться одноразово за кожним видом використання.

1. *Надайте правову оцінку вимогам громадянина І.І. Іванова.*

2. *Надайте правову оцінку позиції сільської ради.*

Який порядок надання земель для ведення особистого селянського господарства?

Задача 2

До Іванівської сільської ради звернулася мешканка села пенсіонерка Д., яка є власницею земельної ділянки площею 5 га, отриманої внаслідок виділення в натурі земельної частки (паю). Вона просила сільську раду прийняти у неї добровільну відмову від права власності на цю земельну ділянку, оскільки самостійно обробляти її не може, а якість ґрунтів настільки низька, що ніхто з підприємців в оренду землю брати не бажає. Районний відділ субсидій, своєю чергою, вважав, що Д. від ділянки має прибуток, а тому відмовив у наданні допомоги. Виконком ради задовольнив прохання Д. і ухвалив рішення про прийняття її добровільної відмови від права власності та зарахування зазначеної

земельної ділянки до земель запасу сільськогосподарського призначення комунальної власності територіальної громади села.

Дайте правову оцінку діям сторін.

Задача 3

До юридичної консультації звернувся громадянин Стародуб із запитанням про те, яке цільове призначення земельної ділянки (товарне виробництво чи ведення особистого селянського господарства) йому необхідно вказати у заяві про передачу земельної ділянки у власність? Стародуб пояснив, що він хоче отримати земельну ділянку у приватну власність, а потім передати цю ділянку в оренду фермерському господарству.

- 1. Чим відрізняється правовий режим земель товарного сільськогосподарського виробництва від правового режиму земель особистого селянського господарства?*
- 2. Яку відповідь необхідно надати Стародубу?*
- 3. Обґрунтуйте відповідь посиланням на нормативний акт.*

Задача 4

Громадянка Чемерис має у власності земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, розташовану поряд із присадибною земельною ділянкою.

- 1. Чи має право Чемерис приватизувати у безоплатному порядку земельну ділянку, надану для ведення особистого селянського господарства, якщо правом на безоплатну приватизацію присадибної земельної ділянки вона вже скористалася?*
- 2. Чи має сплачувати податок за землю Чемерис, якщо вона досягла пенсійного віку, але продовжує працювати в школі?*
- 3. Обґрунтуйте відповідь посиланням на нормативний акт.*

Задача 5

Мешканець багатоквартирного будинку С. звернувся з позовом до суду про відшкодування йому збитків, заподіяних мешканцем цього ж будинку П. У судовому засіданні він пояснив, що вже вісім років з моменту заселення у цьому будинку користується частиною прибудинкової земельної ділянки у розмірі 0,02 га, що прилягає до його квартири, розташованій на першому поверсі.

За цей час він посадив кілька фруктових дерев, малину, смородину. Навколо земельної ділянки створив живу огорожу з декоративної акації. У свій час за власні кошти придбав торф і гумус, які значно поліпшили родючість земельної ділянки.

Восени він біологічні добавки та перекопав ділянку. Однак нещодавно сусід П., який до цього не користувався земельною ділянкою на прибудинковій території, привів начальника ЖЕКу, який сказав, що він прийняв рішення про закріплення вказаної ділянки за гр. П. у зв'язку з приватизацією ним своєї квартири, а згодом він знищив усі насадження і розмістив невелику теплицю. Громадянин П. не визнав позовних вимог, обґрунтовуючи це тим, що, за чинним законодавством, у разі приватизації квартири в багатоквартирному будинку він має право і на приватизацію частки земель прибудинкової території.

Чи підлягає позов задоволенню?

Вирішити справу.

Задача 6

Гр. Коров'єв, власник земельної ділянки для будівництва житлового будинку в м. Поліське вирішив побудувати на ній будинок. Він звернувся до місцевої ради із проханням надати консультацію з приводу порядку отримання необхідної дозвільної документації на будівництво. У відповіді на звернення було зазначено, що місцеві правила забудови, Якими має визначатись порядок

отримання дозволу на будівництво, відсутні. Відтак гр. Коров'єв не має права до їх затвердження (що має відбутись у поточному році) зводити нові будівлі.

Не задовольнившись таким роз'ясненням Коров'єв почав будівництво на власний ризик. На етапі зведення стін нового будинку він був спочатку усно попереджений, а потім оштрафований начальником інспекції державного архітектурно-будівельного контролю. Не згодившись із таким розвитком подій гр. Коров'єв оскаржив дії начальника інспекції до суду і звернувся до Вас із проханням надати консультацію з таких питань: який порядок будівництва жилих будинків садибного типу встановлений законодавством? Чи мав можливість гр. Коров'єв здійснити будівництво при відсутності затверджених місцевих правил забудови? Який порядок прийняття будинку в експлуатацію і чи потрібна при цьому участь крім нього – будівельника за фахом, інших осіб/органів тощо?

- 1. Визначте коло суспільних правовідносин.*
- 2. Дайте відповіді на запитання гр. Коров'єва.*
- 3. Яке рішення має винести суд по скарзі?*

Задача 7

Приватне підприємство «Клен» отримало за рішенням сільської ради в тимчасове користування земельну ділянку лісгосподарського призначення для здійснення заготівлі другорядних лісових матеріалів. Директор лісгоспу, в межах якого розташована земельна ділянка, звернувся з листом до районного прокурора, в якому просив скасувати рішення сільської ради про надання земельної ділянки. На думку директора, питання, які стосуються земель лісгосподарського призначення, мають вирішуватися органами лісового господарства.

- 1. Як вирішити цю справу?*

Задача 8

Між райдержадміністрацією та Соколовим Т. укладено договір оренди земельної ділянки водного фонду площею 15,57 га (у тому числі під озером – 9,17 га, прибережна захисна смуга – 6,40 га, з яких 0,50 га – пасовища, 5 га – землі, вкриті лісовою рослинністю, 0,90 га – чагарники), що перебуває в запасі, знаходиться за межами населених пунктів сільської ради, строком на 5 р. При перевірці прокуратурою виявлено порушення вимог земельного законодавства щодо відведення райдержадміністрацією у користування на умовах оренди земель лісогосподарського призначення.

1. Як вирішити цю справу?

Задача 9

До обласного державного управління охорони навколишнього природного середовища надійшов на погодження проект відведення земельної ділянки для будівництва складу сільськогосподарської продукції. Управління відмовилося погоджувати проект, посилаючись на те, що заплановане будівництво знаходиться в межах прибережної захисної смуги, що суперечить законодавству.

Замовник проекту відведення звернувся до адміністративного суду із позовом, у якому просив зобов'язати управління погодити проект відведення. В обґрунтування своїх вимог позивач посилався на те, що земельна ділянка розташована у межах населеного пункту, а в населених пунктах прибережні захисні смуги не встановлюються.

- 1. Який режим та порядок встановлення прибережних захисних смуг?*
- 2. Вирішити справу.*

Задача 10

ТОВ "Карасі" вирішило зайнятися рибництвом. Для цього воно звернулося з клопотанням до обласної ради про надання в оренду земельної ділянки зі ставком площею 0,2 га. Рада відмовила у наданні земельної ділянки, зазначивши, що оренда водного об'єкта для зайняття рибництвом передбачає отримання в оренду вод, а не земельної ділянки дна. Крім того, це порушуватиме права орендарів прибережної захисної смуги, які вже побудували дачні будинки в межах прибережної смуги земель. Зважаючи на це, ТОВ "Карасі" звернулося до суду з позовом про розірвання договорів оренди земельних ділянок навколо водойми, оскільки ці ділянки, як виявилось, є складниками екологічної мережі та тому не можуть використовуватись для інших потреб, аніж природоохоронні.

1. Визначте коло суспільних правовідносин.

2. Які порушення допущені у викладеній ситуації?

3. Проаналізуйте рішення ради. 4. Яке рішення має постановити суд?

Список нормативно-правових актів та літератури

Нормативно-правові акти:

1. Про затвердження переліку особливо цінних ґрунтів: наказ Держкомзему від 06 жовт. 2003 р. № 245. Офіційний вісник України. 2003. № 45. Ст. 2369.
2. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. № 962-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 39. Ст. 349.
3. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 8 черв. 2000 р. № 1805-III. Відомості Верховної Ради України. 2000. № 39. Ст. 333.
4. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25 черв. 1991 р. № 1264-XII. Відомості Верховної Ради України. 1991. № 41. Ст. 546.
5. Про природно-заповідний фонд України: Закон України від 16 черв. 1992 р. № 2456-XII. Відомості Верховної Ради України. 1992. № 34. Ст. 502.
6. Земельний кодекс України: Кодекс України; Закон від 25.10.2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27.
7. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні. Закон України від 10.07.2018 р. № 2498–VIII. Відомості Верховної Ради України. 2018. № 37. Ст.277.
8. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 36. ст. 282.

9. Цивільний кодекс України: Кодекс України; Закон. Кодекс від 16.01.2003 № 435-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40–44, ст.356
10. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>.
11. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
12. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>
13. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
14. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. № 2781-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>.
15. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням Вищого адміністративного Суду України у справі щодо офіційного тлумачення положень частини 1 статті 143 Конституції України, пп. «а», «б», «в», «г» ст. 12 Земельного кодексу України, пункту 1 частини 1 статті 17 Кодексу адміністративного судочинства України по справі № 1-6/2010 від 01.04.2010 р. № 10- рп/2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v010p710-10#Text>
16. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) по справі № 1-17/2005 від 22.09.2005 р. N 10-рп/2010. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05#Text>

17. Рішення Європейського суду з прав людини у справі «Зеленчук та Цицюра проти України» від 22.05.2018 р., заяви № 846/16 та № 1075/16. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79#Text
18. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text>.
19. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
20. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
21. Кодекс України про надра від 27.07.1994 р. № 132/94-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-%D0%B2%D1%80#Text>
22. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 р. № 3852-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12#Text>
23. Водний кодекс України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text>
24. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991 р. № 1264-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1264-12>
25. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>
26. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text>.
27. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998 р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>

28. Про меліорацію земель: Закон України від 14.01.2000 р. № 1389-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1389-14#Text>
29. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 05.06.2003 р. № 899-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15#Text>
30. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
31. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 р. № 687-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/687-14#Text>.
32. Про благоустрій населених пунктів: Закон України від 06.09.2005 р. № 2807-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2807-15#Text>.
33. Про будівельні норми: Закон України від 5.11. 2009 р. № 1704-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1704-17#Text>.
34. Про використання земель оборони: Закон України від 27.11.2003 р. № 1345 IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1345-15#Text>.
35. Про Генеральну схему планування території України: Закон України від 07.02.2002 р. № 3059-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3059-14#Text>.
36. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів: Закон України від 09.07.2010 р. № 2480-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2480-17#Text>.
37. Про індустріальні парки: Закон України від 21.06.2012 р. № 5018-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/5018-17#Text>.
38. Про морські порти України: Закон України від 17.05.2012 р. № 4709-VI. URL:

<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4709-17#Text>.

39. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. № 2781-XII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2780-12#Text>.

40. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 р. № 3038-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3038-17#Text>.

41. Про транспорт: Закон України від 10.11.1994 р. № 232/94-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/232/94-вр#Text>.

42. Про трубопровідний транспорт: Закон України від 15.05.1996 р. № 192/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/192/96-вр#Text>.

43. Питання прийняття в експлуатацію закінчених будівництвом об'єктів: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 461. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/461-2011-%D0%BF#Text>.

44. Про деякі питання виконання підготовчих і будівельних робіт: Постанова Кабінету Міністрів України від 13.04.2011 р. № 466. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/466-2011-п#Text>.

45. Про затвердження Порядку здійснення державного архітектурно-будівельного нагляду: Постанова Кабінету Міністрів України від 19.08.2015 р. № 698. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/698-2015-%D0%BF#Text>.

46. Про містобудівний кадастр: Постанова Кабінету Міністрів України від 25.05.2011 р. № 559. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/559-2011-п#Text>.

47. Про затвердження Переліку об'єктів будівництва, для проектування яких містобудівні умови та обмеження не надаються: Наказ Мінрегіон України від 6.11.2017 р. № 289. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1437-17>.

48. Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної

ділянки: Наказ Мінрегіону України від 05.07.2011 р. № 103. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0902-11#Text>.

49. Про затвердження Порядку переведення дачних і садових будинків, що відповідають державним будівельним нормам, у жилі будинки: Постанова Кабінету Міністрів України № 321 від 29.04.2015 р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/321-2015-п#Text>.

50. Про затвердження Порядку проведення обстеження прийнятих в експлуатацію об'єктів будівництва: Постанова Кабінету Міністрів України від 12.04.2017 р. № 257. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/257-2017-п#Text>.

51. Про затвердження Типових правил благоустрою території населених пунктів: Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 27.11.2017 р. № 310. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z1529-17#Text>

52. ДБН Б.2.2-12:2019 «Планування та забудова територій». URL: https://dbn.co.ua/load/normativy/dbn/b_2_2_12/1-1-0-1802.

53. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/552-20#Text>

54. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28 квітня 2021 року № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#n412>

55. Про деякі заходи щодо збереження та відтворення лісів : Указ Президента України від 7 червня 2021 року № 228/2021. Офіційний вісник України. 2021. № 46. Ст. 2843.

56. Концепція Загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель: розпорядження Кабінету Міністрів України від 19 січня 2022 р. № 70-р.

URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/70-2022-%D1%80?find=1&text=%D0%B7%D0%B1%D0%B5%D1%80#Text>.

57. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження лісів: Закон України від 20 червня 2022 року № 2321-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2321-20#Text>

58. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07.07.2011 р. № 3613-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17#Text>

59. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 № 858-IV. URL: [://zakon.rada.gov.ua/laws/main/858-15#Text](https://zakon.rada.gov.ua/laws/main/858-15#Text)

60. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 № 963-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#Text>

61. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952- IV в ред. від 26.11.2015 р. № 834 – VII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>

62. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру: постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>

63. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: постанова Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#Text>

64. Порядок державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127 (в ред. від 23.08.2016 р. № 553). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1127-2015-%D0%BF#n236>.

65. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: постанова Кабінету Міністрів України від 26 жовтня 2011 р. № 1141 (в редакції від 06 червня 2018 р. № 484). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1141-2011-%D0%BF#Text>

66. Порядок надання інформації з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127 (в ред. від 26.06.2019 р. № 599). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/599-2019-%D0%BF#n43>

67. Порядок доступу до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: затв. Постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 р. № 1127 (в ред. від 06.06.2018 р. № 484). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/484-2018-%D0%BF#n548>

68. Про затвердження Положення про моніторинг земель: постанова Кабінету Міністрів України від 20.08.1993 р. № 661. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/661-93-%D0%BF#Text>

Література:

1. Антонова С. Є., Журик М. Є. Державний контроль за використанням і охороною земель: регіональний аспект. Державне управління: Удосконалення та розвиток. 2021. № 2. URL: http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/2_2021/34.pdf
2. Балюк Г. І., Рахнянська Т. О. Землі оздоровчого призначення. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Т. 16: Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови), та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2019. С. 285–290.
3. Балюк Г. І., Рахнянська Т. О. Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Т. 16: Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови), та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2019. С. 290–293.
4. Барабаш Н. П. Правове забезпечення цільового використання земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення. Право і суспільство. 2018. № 1. С. 133-138.
5. Барабаш Н. П. Проблемні аспекти закріплення поняття «землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення» у законодавстві України. Молодий вчений. 2017. № 6. С. 91-95.
6. Бондар О. Публічне управління у сфері використання та охорони земель в Україні: актуальні проблеми правового та інституційного забезпечення. Право України. 2020. № 5. С. 43 – 62.
7. Борденюк О. В. Правовий режим земель трубопровідного транспорту України:

дис. ... канд. юрид. наук. Одеса, 2016. 196 с.

8. Бусуйок Д. В. Правове регулювання виникнення, здійснення та припинення прав на землю: навч. посібник за заг. ред. П. Ф. Кулинич. К. : Вид-во Європейського університету, 2010. 185 с.

9. Бусуйок Д. Управлінські та сервісні правовідносини в земель-ному праві України: монографія. Київ: Ніка-Центр, 2017. 352 с.

10. Велика українська юридична енциклопедія : у 20 т. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол. : М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови) та ін. ; Нац. акад. прав. наук України ; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України ; Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого. 2019. 696 с.

11. Гавриш Н., Степська О. Особливо цінні землі як об'єкт правової охорони. Підприємництво, господарство і право. 2017. № 1. С. 102-106.

12. Гордєєв В.І. Землі водного фонду. Велика Українська юридична енциклопедія Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. В. Кулинич (заст. голови), та ін. ; Нац. акад. прав. наук України ; Ін-т держави і прав ім. В. М. Корецького НАН України ; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. 2019. 696 с. С. 263 –269.

13. Гринько С.Д., Костяшкін І.О. право власності на землю територіальних громад. Університетські наукові записки. 2020. № 6 (78), С.174-183

14. Домброван Н. В., Ізбаш К. С. Сучасний стан впливу мораторію на продаж та відчуження землі сільськогосподарського призначення в Україні. Південноукраїнський правничий часопис. 2019. № 4. Ч. 2. С. 116-120.

15. Дроваль О.М. Правовий режим земель водного фонду: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2016.
16. Дудка О. Про можливість оформлення права власності на ділянку державної власності за межами населеного пункту. Землевпорядний вісник. 2019. № 12. С. 61.
17. Єрмоленко В.М. Джерела аграрного права: моногр. Видавничий дім «Гельветика», 2021. 510 с.
18. Земельне право України : навч. посіб. / А. І. Ріпенко, О. М. Пащенко. Київ: ВД «Дакор», 2016. 236 с.
19. Земельне право України: навч. посіб. / І.І. Каракаш, В.Д. Сидор, Т.Є. Харитоновна та ін.; за ред. І.І. Каракаша і Т.Є. Харитоновної. Вид. 2-ге, переробл. і допов. Одеса: Юрид. літ., 2017. 588 с.
20. Земельне право: підручник / М. В. Шульга, Н. О. Багай, В. І. Гордєєв та ін.; за ред. М. В. Шульги. Харків: Право, 2013. 520 с.
21. Ігнатенко І. В. Правове забезпечення зонування земель у межах населених пунктів: моногр. Харків: Фінарт, 2014. 274 с.
22. Ігнатенко І. В. Просторове планування як інструмент управління територіальним розвитком громади: правові аспекти. Право і суспільство. 2022. № 3. С. 130-135.
23. Ігнатенко І. В. Особливості правового регулювання використання штучно створених земельних ділянок для здійснення забудови територій. Право і суспільство. 2020. № 1. С. 221-227.

24. Каракащ І. І. Право власності на природні об'єкти та їх ресурси в Україні: монографія. Одеса: Юридична література, 2017. 438 с.
25. Коваленко Т. О. Юридичні дефекти правового регулювання земельних відносин в Україні: монографія. Київ: вид.-поліграф. центр «Київський університет»; Юрінком Інтер, 2013. 632 с.
26. Коваленко Т. Практика Європейського суду з прав людини як джерело земельного права України. Юридична Україна. 2016. № 11–12. С. 82–88.
27. Коваленко Т. Юридична природа статуту територіальної громади як джерела земельного права України. Публічне право: науково-практичний юридичний журнал. 2018. № 2. С. 199-207.
28. Ковда Н. І., Забарна Н. Р. Проблеми та перспективи реалізації земельної реформи в умовах децентралізації. Державне управління: Удосконалення та розвиток. 2020. № 1. URL: http://www.dy.nayka.com.ua/pdf/11_2020/102.pdf
29. Корнієнко Г.С. Окремі питання правового забезпечення фермерського землекористування в умовах ринку земель. Проблеми законності. 2020. № 148. С. 162-168.
30. Костюченко М.С. Правове регулювання оренди водних об'єктів в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Харків, 2018. 231 с.
31. Костяшкін І. О. Правове забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні: монографія. Хмельницький: Вид-во Хмельн. ун-ту упр. та права, 2016. 429 с.
32. Кузьменко Н.О. Рішення органів місцевого самоврядування в механізмі правового регулювання земельних відносин: моногр. Київ: Алерта, 2018. 264 с.

33. Кузьміна М. Проблеми створення об'єктів відновлюваної енергетики. Підприємство, господарство і право. 2018. № 12. С. 115-118.
34. Кулинич А. П. Землі міських територіальних громад: проблеми формування правового режиму: моногр. Київ: ТАЛКОМ, 2019. 267 с.
35. Кулинич А. П. Правовий режим міських територіальних громад в Україні: дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2019. 249 с.
36. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. 688 с.
37. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми: моногр. Київ. Норма права. 2021. 308 с.
38. Лейба Л. В. Землі історико-культурного призначення. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Т. 16: Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови), та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2019. С. 277–281.
39. Лісова Т. В. Правове забезпечення відновлення земель: теоретичні і практичні проблеми: монографія. Харків: Юрайт, 2020. 396 с.
40. Лісова Т. В. Правове забезпечення землеустрою в Україні: моногр. Харків: ЗАТ «Харківська друкарня № 16», 2005. 168 с.
41. Малохліб О. С. Правові засади використання земельних ділянок для житлового будівництва: моногр. Харків: Юрайт, 2021. 176 с.

42. Микитин В., Мариняк І. Проблеми правового статусу земель водного фонду України. Актуальні проблеми правознавства. 2017. Випуск 4 (12). С.212-215.
43. Мірошниченко А. М. Земельне право України : підручник. 3-те вид., допов. І перероб. Київ: Алерта, 2013. 512 с.
44. Набуття і реалізація прав на землю в Україні: навч. посіб. за ред. І. І. Каракаша. Одеса: Юрид. літ., 2016. 332 с.
45. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / А.М. Мірошниченко, Р.І. Марусенко. 5-те вид., змін. і допов. Київ: Алерта, 2013. 544 с.
46. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2006. С. 497.
47. Омельчук О. М., Чудик-Білоусова Н. І., Тараненко Л. С. Процедури набуття права власності на землю. Університетські наукові записки, 2020 № 6 (78), С. 158-173.
48. Осадчий С. Ю. Правові засади використання та охорони земель трубопровідного транспорту: дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2018. 212 с.
49. Посібник для підготовки до іспиту із земельного права / Д. В. Санніков, М.В. Шульга, В.І. Гордєєв та ін. Харків: Право, 2021. 376 с.
50. Правдюк В. М. Поділ земель за цільовим призначенням за законодавством України: моногр. Київ, 2018. 203 с.
51. Правові позиції Великої Палати Верховного Суду у спорах, що виникають із земельних правовідносин: посібник / Л.А. Швецова та ін. Харків, 2021. 908 с.

52. Ратушна С.І. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Хмельницький, 2021. 251 с.
53. Ріпенко А. І. Використання земель для містобудівних потреб: теоретичні та практичні проблеми: моногр. Херсон: Гельветика, 2019. 496 с.
54. Сидор В. Д. Землі рекреаційного призначення. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Т. 16: Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови), та ін.; Нац. акад. прав. Наук України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. Ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2019. С. 296–300.
55. Сидор В. Д. Методологічні засади та історичні передумови формування сучасного земельного законодавства і права України: моногр. Нац. ун-т «Одес. юрид. акад.». Чернівці: Технодрук, 2013. 207 с.
56. Ситнік Т. М. Правовий режим земель, зайнятих зеленими насадженнями у населених пунктах: дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2017. 234 с.
57. Таранова О.Т. Проблемні аспекти діяльності реєстру речових прав на нерухоме майно в Україні. Дніпровський науковий часопис публічного управління, психології, права. 2021. № 1. С. 140 – 143.
58. Терещук В. С. Правові засади використання і охорони земель морського транспорту в Україні: дис. ... канд. юрид. наук. Одеса, 2020. 187 с.
59. Тітова С. Особливості процесу формування земельного сервітуту та землі оборонного призначення. Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Військово-спеціальні науки. 2018. Вип. 2. С. 65-70.
60. Третяк А. М. Поняття та сутність землекористування оборони в Україні. Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. 2018. № 3. С. 21-34.

61. Третяк Т.О. Добросусідство в земельному праві України: монографія. Київ: Алерта, 2019. 386 с.
62. Ущатовська О. І. Планування в земельному праві України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка, Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого. Харків, 2019. 204 с.
63. Федчишин Д. В. Правове забезпечення використання та охорони земель громадської забудови: моногр. Харків, 2015. 248 с.
64. Федчишин Д. В. Реалізація та захист земельних прав в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Херсон: Гельветика, 2020. 418 с.
65. Харитонова Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: моногр. Одеса: Юрид. літ., 2016. 424 с.
66. Череміс О. О. Земельне правопорушення у сфері містобудування як підстава юридичної відповідальності: дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2021. 247 с.
67. Чирик А. О. Спільна часткова власність на земельну ділянку: монографія; за заг. ред. проф. М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 2020. 172 с.
68. Шарапова С.В. Особливості комплексного використання та охорони земельних угідь. Право і суспільство. 2019. № 2 Ч. 1. С. 104-109.
69. Шарапова С.В. Правове забезпечення охорони земель лісогосподарського призначення. Проблеми законності. 2017. № 139. С. 155-163.
70. Щербина М. С. Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані: дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2016. 200 с.