

Тема 2. Право власності на землю

- 1. Загальна характеристика права власності на землю.**
2. Об'єктний склад права власності на землю.
- 3. Суб'єкти права власності на землю.**
- 4. Форми права власності на землю.**
5. Підстави та порядок набуття права власності на землю.
- 6. Зміст права власності на землю.**
7. Підстави та порядок припинення прав на землю.
8. Правове регулювання обігу земельних ділянок.

1. Загальна характеристика права власності на землю.

Право власності на землю – це первинне речове право на землю, яке є передумовою виникнення інших речових прав на землю (прав оренди, постійного користування тощо). Будь-яке похідне право на земельну ділянку не може виникнути, якщо щодо неї не встановлене право власності. Тому **право власності на землю є основою системи земельних прав.**

Власність на землю як економічна категорія – це система суспільних економічних відносин з приводу присвоєння землі, оголошення її власністю у формі, яка визначається панівним у даному суспільстві способом виробництва, рівнем та потребами розвитку його продуктивних сил. Її головною ознакою є присвоєння конкретної земельної території чи ділянки первісним соціумом чи одним із членів суспільства.

Власність на землю як юридична категорія – це результат закріплення правовими нормами економічних суспільних відносин щодо присвоєння землі (відносин володіння, користування та розпорядження землею) особами, які юридично визнані власниками відповідних земельних ділянок. Є продуктом переходу суспільства до державно-правового рівня організації суспільного життя.

Право власності на землю – інститут земельного права, нормами якого регулюються суспільні відносини належності землі визначеним законом видам суб'єктів цього права. Розрізняють право власності на землю в об'єктивному і суб'єктивному розуміннях:

- *в об'єктивному розумінні* право власності на землю являє собою сукупність правових норм, які регулюють відносини щодо набуття, володіння, користування, розпорядження землею та припинення цього права;

- *у суб'єктивному розумінні* право власності на землю являє собою сукупність правомочностей власника по володінню, користуванню та розпорядженню землею. Правомочності по володінню, користуванню та розпорядженню землею існують лише в рамках правовідносин земельної власності, які в свою чергу виникають після набуття суб'єктом у власність конкретної земельної ділянки.

Правовідносини земельної власності є абсолютними – суб'єкту права власності на землю кореспондує (протистоїть) необмежене коло осіб, зобов'язаних утримуватися від вчинення дій, що порушують права власника чи перешкоджають йому у здійсненні правомочностей по володінню, користуванню чи розпорядженню землею.

Одночасно **право власності на сьогодні є обмеженим** – воно обмежується в законодавчому порядку в інтересах суспільства. Наприклад, ст.41 Конституції

визначено, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі. Відповідно до земельного законодавства власники землі мають не лише права, а й обов'язки щодо раціонального використання та охорони земель.

Право власності на землю є тотальним – в межах території України немає такої земельної ділянки чи інші частини земельної території, яка не перебувала б у власності певного суб'єкта. Якщо титульний власник земельної ділянки невідомий, то тоді суб'єктом права власності на неї визначається територіальна громада.

Конституцією України визначене коло суб'єктів права власності на землю. У ст. 14 Конституції України зазначено, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою. А в ст. 142 Конституції закону встановлено, що земля і природні ресурси можуть знаходитись і у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах.

Стаття 125 ЗКУ. Виникнення права на земельну ділянку

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Форми права власності на землю

В Україні конституційно встановлені дві форми земельної власності:

- **публічна (суспільна) власність**, яка охоплює державну і комунальну власність, її основним завданням є забезпечення та обслуговування земельних інтересів суспільства в цілому чи окремих його частин – територіальних громад;
- **приватна власність**, яка охоплює власність фізичних осіб і власність недержавних юридичних осіб та призначена для забезпечення і обслуговування їх земельних інтересів.

Земельний кодекс України розрізняє три форми земельної власності.

Стаття 78 ЗКУ. Зміст права власності на землю

3. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

В 1992 р. тимчасово був введений Інститут права **колективної власності** на землю для забезпечення приватизації сільськогосподарських земель колишніх колгоспів і радгоспів, він має перехідний характер і з завершенням земельної реформи має зникнути.

Також в Україні листом Держкомзему України від 24 квітня 1998 р. N 14-1-7/1205 було затверджено Український класифікатор форм власності на землю (УКФВЗ), який включає такі форми земельної власності (<https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v1205219-98#Text>):

1. Приватна власність громадян:
 - 1.1. Особиста.
 - 1.2. Спільна часткова.
 - 1.3. Спільна сумісна.
2. Власність юридичних осіб:
 - 2.1. Одноосібна.
 - 2.2. Спільна часткова.
 - 2.3. Спільна сумісна.
3. Комунальна власність:

- 3.1. Територіальних громад, які управляють земельною власністю безпосередньо.
- 3.2. Територіальних громад, які управляють земельною власністю через органи місцевого самоврядування.
4. Державна власність:
 - 4.1. Законодавчої влади.
 - 4.2. Регіональна.
 - 4.3. Власність іноземних держав.

Певна колізія виникла завдяки ст. 13 Конституції України, в якій встановлено, що земля та інші природні ресурси, включаючи й повітря, є об'єктом права власності Українського народу. Земельна ділянка як об'єкт права власності не може одночасно належати двом різним суб'єктам. Тому якщо визнати суб'єктом права власності на землю в Україні Український народ, то ні держава, ні територіальні громади, а тим більше фізичні та юридичні особи не можуть бути суб'єктом права власності на землю. Саме тому у Земельному кодексі України відсутні положення про право власності Українського народу на землю. Таку ж позицію розділяє і Конституційний Суд України, який в Ухвалі від 14 березня 2002 року № 2-у/2002 «Про відмову у відкритті конституційного провадження у справі за конституційним поданням 57 народних депутатів України щодо офіційного тлумачення положень статей 13, 14 конституції України» відмовив у задоволенні конституційного подання через відсутність практичної необхідності в офіційній інтерпретації положень статей 13, 14 Конституції України. Крім того, в Ухвалі зазначено, що в Земельному кодексі України врегульовано порушені в конституційному поданні питання.

2. Зміст права власності на землю

Права власника земельної ділянки – це сукупність наданих йому законом правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою.



Стаття 78 ЗКУ. Зміст права власності на землю

1. *Право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.*

Право володіння земельною ділянкою – це юридично забезпечена можливість власника утримувати земельну ділянку як свою власну, позначити її межі не тільки межовими знаками встановленого зразка, а й природніми (дерева, кущі) чи рукотворними (тин, рів тощо) об'єктами з метою регулювання доступу на земельну ділянку інших осіб.

Стаття 79 ЗКУ. Земельна ділянка як об'єкт права власності

2. *Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб.*

3. *Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.*

Право користування земельною ділянкою – це юридично надана власнику можливість господарського та іншого використання земельної ділянки з метою отримання доходів та інших благ від корисних властивостей землі. Так, відповідно до ст. 90 Земельного кодексу України до нього відносяться такі права:

1) *самостійно господарювати на землі, вирощуючи сільськогосподарські та інші культури, переробляючи вирощену продукцію чи здійснюючи несільськогосподарську діяльність.* Власник може обирати спосіб використання земельної ділянки відповідно до її цільового призначення. Органи державної влади та місцевого самоврядування не мають права примушувати власника ділянки використовувати її певним чином, доводити планові завдання чи іншим чином втручатися у здійснення ним права користування земельною ділянкою. Однак суспільство зберегло за собою право здійснення державного, самоврядного та громадського контролю за використанням та охороною земель з метою недопущення порушення норм земельного та іншого законодавства. Власники земельних ділянок зобов'язані виконувати видані посадовими особами відповідних органів влади приписи щодо припинення порушення вимог законодавства у галузі використання та охорони земель чи усунення наслідків земельних правопорушень;

2) *власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію.* Однак у випадку надання власником земельної ділянки в постійне користування іншій особі землекористувач відповідно до ст. 95 ЗК України та Акту (рішення) власника про надання ділянки в постійне користування набуває статусу особи, на яку поширюється дія презумпції суб'єкта права власності на посіви, насадження, будівлі та споруди, зведені ним на отриманій у постійне користування земельній ділянці. Якщо ж земельна ділянка передана в оренду, то на орендаря ділянки поширюється дія зазначеної вище презумпції, якщо в договорі оренди землі не зазначене інше;

3) *споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.* Однак спорудження будівель і споруд може здійснюватися лише з дозволу органів державного архітектурно-будівельного контролю;

4) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі. Дане право власника земельної ділянки стосується лише корисних копалин місцевого значення відповідно до постанови Кабінету Міністрів України від 12 грудня 1994 р. «Про затвердження переліків корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення». Використовувати наведені природні ресурси без обмежень власники мають право лише для власних потреб, наприклад, для будівництва на земельній ділянці будівель та споруд, опалення житлових будинків, власного споживання води чи для напування власної худоби тощо. Використання зазначених природних ресурсів власником земельної ділянки не для власних, а для інших потреб (для їх продажу чи виробництва певної продукції та матеріалів з метою продажу тощо) можливе лише після отримання додаткових дозволів відповідно до чинного законодавства. Крім того, згідно зі ст. 23 Кодексу України про надра, право власників земельних ділянок на використання розташованих на земельних ділянках природних ресурсів для власних потреб обмежене ще й певними просторовими межами.

***Стаття 23 Кодексу України про надра.** Право землевласників і землекористувачів на видобування корисних копалин місцевого значення, торфу, підземних вод (крім мінеральних) та користування надрами для інших цілей*

Землевласники і землекористувачі в межах земельних ділянок, які перебувають у їх власності або користуванні, мають право без спеціального дозволу та гірничого відводу видобувати для своїх господарських і побутових потреб, не пов'язаних із відчуженням видобутих корисних копалин, корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до 2 метрів, а також підземні води (крім мінеральних) для всіх потреб, крім виробництва фасованої питної води, за умови що обсяг видобування підземних вод із кожного з водозаборів не перевищує 300 метрів кубічних на добу.

Землевласники і землекористувачі, які є сільськогосподарськими товаровиробниками, частка сільськогосподарського товаровиробництва яких за попередній податковий (звітний) рік дорівнює або перевищує 75 відсотків, крім випадків, передбачених частиною першою цієї статті, в межах наданих їм земельних ділянок мають право без спеціальних дозволів та гірничого відводу видобувати підземні води (крім мінеральних) для сільськогосподарських, виробничих, а також власних господарсько-побутових потреб.

Право розпорядження земельною ділянкою – законодавчо закріплена можливість власника земельної ділянки визначати її юридичну долю шляхом вчинення дій, які не суперечать нормам чинного законодавства. Так, відповідно до ст. 90 Земельного кодексу України, власник земельної ділянки має право:

- 1) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку на підставі договору купівлі-продажу, міни, дарування та інших цивільно-правових угод;
- 2) передавати її в оренду, заставу, спадщину.

Слід також відмітити, що порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому законом. При цьому власники

ділянок мають право на відшкодування збитків, завданих порушенням права власності на земельну ділянку.

Об'єкти права власності на землю

Об'єктами права власності на землю є земельні ділянки, а також інші частини земної поверхні, які несформовані у земельні ділянки.

Стаття 79 ЗКУ. Земельна ділянка як об'єкт права власності

1. Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Тобто, **земельна ділянка** – це така частина земної поверхні, яка:

1) по всьому периметру відмежована від решти земної поверхні лінією, що закріплюється межовими знаками;

2) розміщена за певною поштовою адресою (в населеному пункті) або має інше юридично значиме позначення місця свого розташування на земній поверхні;

3) віднесена до певної категорії земель, має встановлене відповідно до законодавства цільове призначення та є об'єктом земельних прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад чи держави.

Відповідно до ст. 79¹ Земельного кодексу України формування земельної ділянки як об'єкту цивільних прав передбачає визначення її площі, меж, внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру та присвоєння їй кадастрового номеру. Водночас у частині 2 розділу VII Прикінцеві та перехідні положення Закону України «Про Державний земельний кадастр» встановлене правило про те, що земельні ділянки, право власності на які виникло до запровадження у 2004 р. кадастрової нумерації земельних ділянок, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера.

Отже, чинне земельне законодавство поділяє земельні ділянки на:

- **сформовані** – земельні ділянки з присвоєними їм кадастровими номерами та земельні ділянки без кадастрових номерів, які були передані у власність до 2004 р. Ключовими ознаками сформованих земельних ділянок є їх розташування в межах однієї кадастрової зони (земельні ділянки з кадастровими номерами)

- **несформовані** – всі інші земельні ділянки. Вони можуть бути розташовані як в межах однієї кадастрової зони, кадастрового кварталу чи адміністративно-територіальної одиниці, так і в межах кількох таких зон, кварталів чи навіть адміністративно-територіальних одиниць. До несформованих земельних ділянок відносяться, як правило, ті землі в межах сіл, селищ, міст та територіальних громад, які є землями загального користування (вулиці, дороги, площі), лінійними земельними ділянками та іншими землями, які не надані в індивідуальне володіння фізичним чи юридичним особам.

Обов'язки власників сформованих земельних ділянок

Крім прав власники земельних ділянок мають і низку обов'язків, пов'язаних з володінням нею. Обов'язки зазначені в ряді статей Земельного кодексу України та в деяких інших законодавчих актах. За своїм змістом всі обов'язки власника земельної ділянки можна поділити на три основні групи:

1. **Обов'язки власників земельних ділянок, об'єктом яких є власна земельна ділянка.** Відповідно до ст. 91 Земельного кодексу України, власник земельної ділянки зобов'язаний:

- забезпечувати її використання за цільовим призначенням. Надання ділянки в оренду не звільняє власника від цього обов'язку, тому, укладаючи договір оренди землі, він повинен здійснювати договірний контроль за цільовим використанням земельної ділянки орендарем;

- підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;
- своєчасно сплачувати земельний податок;

- своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;

- зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем, які розташовані на земельній ділянці чи її межах;

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

2. Обов'язки власника земельної ділянки перед власниками та користувачами суміжних та сусідніх земельних ділянок. Відповідно до ст. 91 Земельного кодексу України, власник земельної ділянки зобов'язаний:

- не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

- дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

Також про дотримання правил добросусідства вказано у ст. 103-109 Земельного кодексу України.

3. Обов'язки щодо охорони земельної ділянки та розташованих на ній інших природних ресурсів та охорони навколишнього природного середовища. Згідно з Земельним кодексом України, власники земельних ділянок в процесі володіння та користування ними зобов'язані додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля та, зокрема, дотримуватися обмежень, пов'язаних з встановленням охоронних зон (ст. 91, 112 ЗК), зон санітарної охорони (ст. 113 ЗК), санітарно-захисних зон (ст. 114 ЗК), зон особливого режиму використання земель (ст. 115 ЗК), прибережних захисних смуг (ст. 60-62 ЗК), смуг відведення (ст. 63) тощо.

Законом можуть бути встановлені і інші обов'язки власників земельних ділянок.

3. Право державної власності на землю

Суб'єкти права державної власності на землю і їх повноваження

Суб'єктом права державної власності на землю є держава. Здійснення правомочностей власника земель, які перебувають у державній власності, покладено на органи державної виконавчої влади. Відповідно до ст. 122 Земельного кодексу України, право державної власності на землю набувається і реалізується державою в особі:

1) **органів виконавчої влади загальної компетенції** (Кабінет Міністрів України, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні, Київська та Севастопольська міські, районні державні адміністрації);

2) *органів виконавчої влади спеціальної компетенції* (державні органи виконавчої влади з питань земельних ресурсів - Держгеокадастр України та його територіальні органи).

<i>Право державної власності на землю</i>	
<i>Суб'єкт – держава, яка «реалізує це право через відповідні органи державної влади»:</i>	<i>Об'єкти</i>
Кабінет Міністрів України	землі державної власності
Рада Міністрів АР Крим	
місцеві державні адміністрації	
районні державні адміністрації	
іобласні та Київська та Севастопольська міські державні адміністрації	
державні органи приватизації	

Повноваження органів державної виконавчої влади загальної компетенції щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування прописані у ст. 122 Земельного кодексу України.

***Стаття 122 ЗКУ.** Повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування*

1. Сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

2. Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради передають земельні ділянки у власність або у користування з відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб.

3. Районні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою цієї статті (прим. тобто крім земель, якими розпоряджаються Держгеокадастр та Кабінет Міністрів України), у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:

а) ведення водного господарства;

б) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті;

в) індивідуального дачного будівництва.

*4. Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин (прим. **Держгеокадастр України**) та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті (прим. тобто крім земель, якими розпоряджається Кабінет Міністрів України), у власність або у користування для всіх потреб.*

5. Обласні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами

третьою, четвертою і восьмою цієї статті (прим. тобто крім земель, якими розпоряджаються районні держадміністрації, Держгеокадастр та Кабінет Міністрів України), у власність або у користування у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів, а також земельні ділянки, що не входять до складу певного району, або у випадках, коли районна державна адміністрація не утворена, для всіх потреб.

6. Київська та Севастопольська міські державні адміністрації у межах їхніх територій передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою цієї статті (прим. тобто крім земель, якими розпоряджаються Держгеокадастр та Кабінет Міністрів України), у власність або у користування для всіх потреб.

7. Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим передає земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами третьою, четвертою і восьмою цієї статті (прим. тобто крім земель, якими розпоряджаються районні держадміністрації, Держгеокадастр та Кабінет Міністрів України), у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст, що не входять до складу певного району, та за межами населених пунктів для всіх потреб, а також погоджує передачу таких земель у власність або у користування районними державними адміністраціями на їхній території для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо).

8. Кабінет Міністрів України передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування, які не входять до складу адміністративно-територіальних одиниць, передає у постійне користування земельні ділянки, примусово вилучені у державну власність відповідно до Закону України "Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів", а також передає у користування земельні ділянки зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, передає у постійне користування земельні ділянки у випадку, передбаченому абзацом другим частини другої статті 149 цього Кодексу.

Водночас цією ж статтею встановлене виключення з вищенаведених повноважень органів виконавчої влади.

Стаття 122 ЗКУ. Повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування

10. Земельні ділянки, що вилучаються, викуповуються або примусово відчужуються для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, надаються у користування для таких потреб органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування, які прийняли рішення про їх вилучення, викуп або примусове відчуження для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності.

Об'єкти права державної власності на землю

Об'єктами права державної власності на землю є два види земельних ділянок:

1) земельні ділянки, право власності держави в особі певного органу виконавчої влади зареєстроване в Державному реєстрі речових прав;

2) земельні ділянки, які надані у постійне користування державним юридичним особам, право постійного користування на які зареєстроване відповідно до законодавства, що діяло на момент такої реєстрації, навіть якщо право власності держави на ці ділянки не були зареєстровані в Державному реєстрі речових прав.

Відповідно до ст. 84 Земельного кодексу України у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. У процесі здійснення земельної реформи значна частина земель державної власності перейшла у комунальну та приватну власність. Також цією ж статтею (ч. 4) та ст. 117 (ч. 2) встановлений перелік земель, які обслуговують потреби держави у земельних ресурсах і не можуть передаватися з державної у приватну власність.

Стаття 84 ЗКУ. Право власності на землю держави

1. У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.

4. До земель державної власності, які не можуть передаватися у приватну власність, належать:

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;

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

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

є) 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, закріплені за державними закладами професійної (професійно-технічної) освіти;

ж¹) земельні ділянки, закріплені за державними закладами фахової передвищої освіти;

з) земельні ділянки, закріплені за державними закладами вищої освіти;

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;

і) землі під об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у державній власності.

Стаття 117 ЗКУ. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи земельних ділянок комунальної власності у державну власність

2. До земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у комунальну власність.

Вказані у ч.4 ст.84 землі державної власності можуть бути передані у власність територіальних громад або приватну власність лише після зміни їх цільового призначення. Наприклад, якщо на земельній ділянці зони відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи, рівень такого забруднення знизиться до допустимого для проживання людей рівня, то така земельна ділянка може бути приватизована.

Підстави та порядок виникнення права державної власності на землю

У ст. 84 Земельного кодексу України також наведено перелік підстав виникнення права державної власності на землю.

Стаття 84 ЗКУ. Право власності на землю держави

5. Держава набуває права власності на землю у разі:

- а) відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- б) придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- в) прийняття спадщини;
- г) передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами;
- г) конфіскації земельної ділянки;

Більшість з цих випадків – з точки зору набуття державою і втрати іншими суб'єктами – зазначені і в ст. 140 Земельного кодексу України.

Стаття 140 ЗКУ. Підстави припинення права власності на земельну ділянку

Підставами припинення права власності на земельну ділянку є:

- а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
- г) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- д) конфіскація за рішенням суду;

е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом;

є) примусове вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.

Набуття права державної власності на земельну ділянку у випадку добровільної відмови власника ділянки від права власності на неї на користь держави здійснюється відповідно до ст. 142 Земельного кодексу України. Добровільна відмова від прав на земельну ділянку та передача її у власність держави здійснюється безоплатно.

Стаття 142 ЗКУ. Добровільна відмова від права власності або права постійного користування земельною ділянкою

1. Припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу.

2. Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Угода про передачу права власності на земельну ділянку підлягає нотаріальному посвідченню.

Земельна ділянка, яка належить на праві власності громадянину, переходить у власність держави, якщо такий громадянин вчинив злочин, за вчинення якого суд на підставі Кримінального кодексу України призначив засудженому покарання у вигляді конфіскації майна.

Стаття 148 ЗКУ. Конфіскація земельної ділянки

Земельна ділянка може бути конфіскована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом.

Стаття 354 ЦКУ. Конфіскація

1. До особи може бути застосовано позбавлення права власності на майно за рішенням суду як санкція за вчинення правопорушення (конфіскація) у випадках, встановлених законом.

Конфісковане майно переходить у власність держави безоплатно, крім випадків, визначених законом.

Порядок передачі земельних ділянок комунальної власності у державну власність прописаний у ст. 117 Земельного кодексу України. Водночас ч. 3 цієї статті встановлена заборона щодо передачі у державну власність низки земель комунальної власності.

Стаття 117 ЗКУ. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи земельних ділянок комунальної власності у державну власність

1. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи навпаки здійснюється за рішеннями відповідних органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють розпорядження землями державної чи комунальної власності відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом.

У рішенні органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність зазначаються кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні.

На підставі рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки.

Рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності держави, територіальної громади на неї.

3. До земель комунальної власності, які не можуть передаватися у державну власність, належать земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у державну власність.

Про викуп земельних ділянок державою для суспільних потреб, примусове відчуження та вилучення на користь держави з мотивів суспільної необхідності також сказано у ст. 146-147 Земельного кодексу України. Порядок викупу та відчуження описаний у Законі України «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» (2009) (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text>). Порядок вилучення описаний у Законі України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» (2022) (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2116-20#Text>).

Стаття 146 ЗКУ. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб

Викуп земельних ділянок для суспільних потреб, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, здійснюється у випадках та в порядку, встановлених законом.

Стаття 147 ЗКУ. Примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, примусове вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності

1. Підстави та порядок примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності визначаються законом.

3. Примусове вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності здійснюється відповідно до Закону України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів».

Кабінет Міністрів України приймає рішення про викуп земельних ділянок для забезпечення національної безпеки і оборони, розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій в Україні згідно з міжнародними договорами України, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, а також для інших суспільних потреб, визначених цим Законом, якщо передбачається місце розташування об'єкта на території Автономної Республіки Крим та суміжної області або на території двох та більше областей. Рада міністрів Автономної Республіки Крим, обласні державні адміністрації приймають рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб, якщо передбачається

місце розташування об'єкта в межах міста обласного значення на території двох або більше районів. Нарешті, районна державна адміністрація приймає рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб, якщо передбачається місце розташування об'єкта в межах території району.

Підстави припинення права державної власності на землю

Підставами припинення права державної власності на землю є:

- 1) приватизація земель, які перебувають у власності держави;
- 2) передача земельної ділянки державної власності у комунальну власність у міру необхідності.

Прийнятий 28 квітня 2021 р. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» (набув чинності 1 липня 2021 р.) доповнив Розділ 10 «Перехідні положення» Земельного кодексу України пунктом 24. Цим пунктом була проведена разова одночасна передача низки земель державної власності у власність територіальних громад без проведення процедури такої передачі.

п.24 Розділу 10 «Перехідні положення» ЗКУ. З дня набрання чинності цим пунктом землями комунальної власності територіальних громад вважаються всі землі державної власності, розташовані за межами населених пунктів у межах таких територіальних громад, крім земель:

а) що використовуються органами державної влади, державними підприємствами, установами, організаціями на праві постійного користування (у тому числі земельних ділянок, що перебувають у постійному користуванні державних лісгосподарських підприємств, та земель водного фонду, що перебувають у постійному користуванні державних водогосподарських підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, національних галузевих академій наук);

б) оборони;

в) природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення в межах об'єктів і територій природно-заповідного фонду загальнодержавного значення, лісгосподарського призначення;

г) зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

г) під будівлями, спорудами, іншими об'єктами нерухомого майна державної власності;

д) під об'єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем державної власності;

е) визначених у наданих до набрання чинності цим пунктом дозволах на розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, наданих органами виконавчої влади з метою передачі земельних ділянок у постійне користування державним установам природно-заповідного фонду, державним лісгосподарським та водогосподарським підприємствам, установам та організаціям, якщо рішення зазначених органів не прийняті.

Земельні ділянки, що вважаються комунальною власністю територіальних громад сіл, селищ, міст відповідно до цього пункту і право державної

власності на які зареєстроване у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, переходять у комунальну власність з моменту державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки.

Інші земельні ділянки та землі, не сформовані у земельні ділянки, переходять у комунальну власність з дня набрання чинності цим пунктом.

У ст. 117 Земельного кодексу України наведено перелік земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність.

Стаття 117 ЗКУ. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи земельних ділянок комунальної власності у державну власність

2. До земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у комунальну власність.

4. Право комунальної власності на землю

Суб'єкти та об'єкти права комунальної власності на землю.

Суб'єктами права комунальної власності на землю є територіальні громади сіл, селищ та міст, а після завершення їх добровільного об'єднання такими суб'єктами стають їх правонаступники – сільські, селищні та міські територіальні громади. **Територіальна громада** – це сукупність жителів, що проживають на її території.

Право комунальної власності на землю	
Суб'єкт – держава, яка «реалізує це право через відповідні органи дер:	Об'єкти
територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності	усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;
	усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;
	земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

Ст. 140 Конституції України описує як може здійснюватися місцеве самоврядування

Стаття 140 Конституції України. Місцеве самоврядування є правом територіальної громади - жителів села чи добровільного об'єднання у сільську громаду жителів кількох сіл, селища та міста - самостійно

вирішувати питання місцевого значення в межах Конституції і законів України.

Місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи.

Органами місцевого самоврядування, що представляють спільні інтереси територіальних громад сіл, селищ та міст, є районні та обласні ради.

Питання організації управління районами в містах належить до компетенції міських рад.

Земельний кодекс України не передбачає здійснення розпорядження землями комунальної власності безпосередньо територіальною громадою, а покладене на органи місцевого самоврядування – сільські, селищні та міські ради.

Стаття 2 ЗКУ. Земельні відносини

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

Право власності і об'єкти власності територіальних громад описано у ст. 83 Земельного кодексу України.

Земельний кодекс України передбачає два способи визначення об'єктів права комунальної власності на землю:

1) правову презумпцію належності земель територіальним громадам, тобто якщо ні держава, ні приватні особи не володіють земельною ділянкою на праві власності, то така ділянка або земельна територія, що не сформована як земельна ділянка, є об'єктом права комунальної власності (ч. 2 п. «а» ст. 83 Земельного кодексу України);

2) чіткий перелік ознак, визначених у пп. «б» і «в» ч. 2 ст. 83 Земельного кодексу України, за наявності яких земельні ділянки є об'єктом права комунальної власності.

Стаття 83 ЗКУ. Право власності на землю територіальних громад

1. Землі, які належать на праві власності територіальним громадам, є комунальною власністю.

2. У комунальній власності перебувають:

а) усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності;

б) земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування;

в) землі та земельні ділянки за межами населених пунктів, що передані або перейшли у комунальну власність із земель державної власності відповідно до закону.

3. Земельні ділянки державної власності, які передбачається використати для розміщення об'єктів, призначених для обслуговування потреб територіальної громади (комунальних підприємств, установ, організацій, громадських пасовищ, кладовищ, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), а також земельні ділянки, які відповідно до затвердженої містобудівної документації передбачається включити у межі населених пунктів, за рішеннями органів виконавчої влади передаються у комунальну власність.

6. Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Управління зазначеними земельними ділянками здійснюється відповідно до закону.

Землі комунальної власності, як і землі державної власності, можуть передаватися у приватну власність громадян та юридичних осіб у порядку, визначеному Земельним кодексом України. Також Кодексом визначений перелік земель комунальної власності, які не підлягають приватизації.

Стаття 83 ЗКУ. Право власності на землю територіальних громад

4. До земель комунальної власності, які не можуть передаватися у приватну власність, належать:

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;

ґ) 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;

є) землі під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності.

Підстави та порядок виникнення та припинення права комунальної власності на землю

Підстави виникнення права комунальної власності також наведені у п. 5 ст. 83 Земельного кодексу України. Крім того, передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність також регулюється ст. 117 Земельного кодексу України, тут також наведено перелік земель державної власності, які не можуть бути передані у комунальну власність.

Стаття 83 ЗКУ. Право власності на землю територіальних громад

5. Територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі:

а) передачі їм земель державної власності;

б) відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону;

в) прийняття спадщини або переходу в їхню власність земельних ділянок, визнаних судом відумерлою спадщиною;

г) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Стаття 117 ЗКУ. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи земельних ділянок комунальної власності у державну власність

1. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи навпаки здійснюється за рішеннями відповідних органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють розпорядження землями державної чи комунальної власності відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом.

У рішенні органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність зазначаються кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні.

На підставі рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки.

2. До земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у комунальну власність.

Питання викупу земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб та примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності регулюються ст.146-147 Земельного кодексу України та Законом України «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». Орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування, який прийняв рішення про викуп земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, зобов'язаний письмово повідомити про це їх власника (власників) протягом п'яти днів з дня прийняття такого рішення, але не пізніше як за три місяці до їх викупу. Цей строк поширюється також на тих осіб, які стануть власниками таких об'єктів протягом трьох місяців з дня надходження зазначеного повідомлення.

Стаття 9 Закону України «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». Повноваження органів місцевого самоврядування щодо викупу земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, для суспільних потреб

1. Сільські, селищні, міські ради, Київська і Севастопольська міські ради в межах території здійснення їх повноважень приймають рішення про викуп земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, у порядку, визначеному цим Законом, для таких суспільних потреб:

- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури, пов'язаних з обслуговуванням відповідно територіальної громади села, селища, міста (доріг, мостів, естакад, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових та газових терміналів, електростанцій), та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;*
- розташування об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення;*
- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ;*
- розміщення та обслуговування об'єктів і санітарно-захисних зон, пов'язаних із видобуванням корисних копалин.*

Добровільна відмова власника земельної ділянки від прав на неї на користь територіальної громади села, селища чи міста регулюється ст. 140 та ст. 142 Земельного кодексу України, визнання земельної ділянки відумерлим майном – ст. 1277 Цивільного кодексу України, а передача власником земельної ділянки територіальній громаді у спадщину – ст. 90 Земельного кодексу України. Добровільна відмова від прав на земельну ділянку та передача її у власність держави здійснюється безплатно.

Стаття 1277 ЦКУ. Відумерлість спадщини

1. У разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття орган місцевого самоврядування за місцезнаходженням нерухомого майна, а за відсутності нерухомого майна - місцезнаходженням основної частини рухомого майна зобов'язаний подати до суду заяву про визнання спадщини відумерлою.

У разі якщо на об'єкті нерухомого майна на момент відкриття спадщини знаходиться рухоме майно, що входить до складу спадщини, таке рухоме майно переходить у власність територіальної громади, якій передано нерухоме майно.

Заява про визнання спадщини відумерлою може також бути подана кредитором спадкодавця, а якщо до складу спадщини входять земельні ділянки сільськогосподарського призначення - власниками або користувачами суміжних земельних ділянок. У такому разі суд залучає до розгляду справи органи місцевого самоврядування за місцезнаходженням нерухомого майна, що входить до складу спадщини.

Особи, які мають право або зобов'язані подати заяву про визнання спадщини відумерлою, мають право на одержання із Спадкового реєстру інформації про заведену спадкову справу та видане свідоцтво про право на спадщину.

2. Заява про визнання спадщини відумерлою подається після спливу одного року з часу відкриття спадщини.

3. Спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцезнаходженням нерухомого майна, а за відсутності нерухомого майна - місцезнаходженням основної частини рухомого майна.

4. Територіальна громада, яка стала власником відумерлого майна, зобов'язана задовольнити вимоги кредиторів спадкодавця, що заявлені відповідно до статті 1231 цього Кодексу. Якщо власниками відумерлого майна стали декілька територіальних громад, вимоги кредиторів спадкодавця задовольняються територіальними громадами пропорційно до вартості відумерлого майна, набутого у власність кожною з них.

Підставами припинення права комунальної власності на землю визнаються:

- 1) приватизація земель, які перебувають у комунальній власності;
- 2) передача земельної ділянки комунальної власності у власність держави.

5. Право приватної власності на землю

Суб'єкти та об'єкти права приватної власності на землю.

Суб'єктами права приватної власності на землю є:

- громадяни (фізичні особи)
- юридичні особи.

<i>Право приватної власності на землю</i>	
<i>Суб'єкти:</i>	<i>Об'єкти</i>
громадяни України (ч. 1 ст. 81 ЗКУ).	землі приватної власності
юридичні особи України	земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності
іноземні громадяни та особи без громадянства	земельні ділянки несільсько-господарського призначення в межах населених пунктів, а також земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності.

Цивільний кодекс України розрізняє поняття цивільної правоздатності та цивільної дієздатності фізичних осіб. Цивільна правоздатність фізичних осіб, зокрема здатність мати усі майнові, немайнові та інші цивільні права, визначається ст. 25-26 Цивільного кодексу України. Так, цивільна правоздатність фізичної особи виникає у момент її народження, тому вже після народження вона може стати власником земельної ділянки, наприклад, шляхом успадкування, – стати «пасивним» учасником земельних правовідносин.

Стаття 25 ЦКУ. Цивільна правоздатність фізичної особи

1. Здатність мати цивільні права та обов'язки (цивільну правоздатність) мають усі фізичні особи.

2. Цивільна правоздатність фізичної особи виникає у момент її народження. У випадках, встановлених законом, охороняються інтереси зачатої, але ще не народженої дитини.

3. У випадках, встановлених законом, здатність мати окремі цивільні права та обов'язки може пов'язуватися з досягненням фізичною особою відповідного віку.

4. Цивільна правоздатність фізичної особи припиняється у момент її смерті.

Стаття 26 ЦКУ. Обсяг цивільної правоздатності фізичної особи

1. Усі фізичні особи є рівними у здатності мати цивільні права та обов'язки.

2. Фізична особа має усі особисті немайнові права, встановлені Конституцією України та цим Кодексом.

3. Фізична особа здатна мати усі майнові права, що встановлені цим Кодексом, іншим законом.

4. Фізична особа здатна мати інші цивільні права, що не встановлені Конституцією України, цим Кодексом, іншим законом, якщо вони не суперечать закону та моральним засадам суспільства.

5. Фізична особа здатна мати обов'язки як учасник цивільних відносин.

Щоб стати «активним» учасником земельних правовідносин, наприклад, щоб стати власником земельної ділянки на підставі договору купівлі-продажу або міни, фізична особа повинна бути цивільно дієздатною. Цивільна дієздатність визначається ст. 30-35 Цивільного кодексу України.

Стаття 30 ЦКУ. Цивільна дієздатність фізичної особи

1. Цивільну дієздатність має фізична особа, яка усвідомлює значення своїх дій та може керувати ними.

Цивільною дієздатністю фізичної особи є її здатність своїми діями набувати для себе цивільних прав і самотійно їх здійснювати, а також здатність своїми діями створювати для себе цивільні обов'язки, самотійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання.

Стаття 34 ЦКУ. Повна цивільна дієздатність

1. Повну цивільну дієздатність має фізична особа, яка досягла вісімнадцяти років (повноліття).

2. У разі реєстрації шлюбу фізичної особи, яка не досягла повноліття, вона набуває повної цивільної дієздатності з моменту реєстрації шлюбу.

У разі припинення шлюбу до досягнення фізичною особою повноліття набута нею повна цивільна дієздатність зберігається. ...

Стаття 35 ЦКУ. Надання повної цивільної дієздатності

1. Повна цивільна дієздатність може бути надана фізичній особі, яка досягла шістнадцяти років і працює за трудовим договором, а також неповнолітній особі, яка записана матір'ю або батьком дитини. ...

3. Повна цивільна дієздатність може бути надана фізичній особі, яка досягла шістнадцяти років і яка бажає займатися підприємницькою діяльністю. ...

5. У разі припинення трудового договору, припинення фізичною особою підприємницької діяльності надана їй повна цивільна дієздатність зберігається.

Земельний кодекс України за обсягом наданих прав на землю поділяє фізичних осіб на:

- громадян України, вони можуть мати у власності будь-які землі, які закон дозволяє передавати у власність громадян;
- іноземних громадян та осіб без громадянства, вони не можуть мати у власності землі сільськогосподарського призначення. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті ними у спадщину, протягом року підлягають відчуженню. А з земель несільськогосподарського призначення іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати лише землі, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди тощо), що належать їм на праві приватної власності (ст. 81 ЗК).

Юридичні особи як суб'єкти права приватної власності на землю можуть набувати земельні ділянки у власність для здійснення статутної діяльності.

Стаття 80 ЦКУ. Поняття юридичної особи

1. Юридичною особою є організація, створена і зареєстрована у встановленому законом порядку.

Юридична особа наділяється цивільною правоздатністю і дієздатністю, може бути позивачем та відповідачем у суді.

Стаття 81 ЦКУ. Види юридичних осіб

1. Юридична особа може бути створена шляхом об'єднання осіб та (або) майна.

2. Юридичні особи, залежно від порядку їх створення, поділяються на юридичних осіб приватного права та юридичних осіб публічного права.

Юридична особа приватного права створюється на підставі установчих документів відповідно до статті 87 цього Кодексу. Юридична особа приватного права може створюватися та діяти на підставі модельного статуту в порядку, визначеному законом.

Юридична особа публічного права створюється розпорядчим актом Президента України, органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування. ...

4. Юридична особа може бути створена шляхом примусового поділу (виділу) у випадках, встановлених законом.

Тобто юридичні особи відповідно до Цивільного кодексу України поділяються на юридичних осіб публічного права та юридичних осіб приватного права. Суб'єктами права приватної власності на землю є юридичні особи приватного права. Юридичні особи публічного права можуть володіти землею на праві постійного користування та оренди.

Також юридичні особи як суб'єкти права власності на землю поділяються на:

- юридичні особи України – створені (зареєстровані) в Україні відповідно до її законодавства, мають право набувати у власність всі види земель, які можуть знаходитись у приватній власності, крім земельних ділянок, які надаються для задоволення особистих потреб громадян;
- іноземні юридичні особи – створені за кордоном або створені в Україні, якщо засновниками (учасниками) є лише іноземці (іноземні громадяни,

особи без громадянства, іноземні юридичні особи) (ст. 117 Господарського кодексу України).

Спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках та в порядку, встановленому Земельним кодексом України для іноземних юридичних осіб (ст. 82 ЗК).

Стаття 82 ЗКУ. Право власності на землю юридичних осіб

2. Юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави, 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.

3. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, отримані у спадщину юридичними особами, які відповідно до цього Кодексу не можуть набувати їх у власність, підлягають відчуженню протягом одного року.

Тобто набуття іноземними юридичними особами у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення не допускається, за виключенням випадків отримання їх у спадщину. Однак і тоді ці землі підлягають відчуженню протягом одного року.

Суб'єкти права спільної власності на землю.

Земельні ділянки можуть перебувати у спільній власності громадян та юридичних осіб у вигляді спільної часткової або спільної сумісної власності.

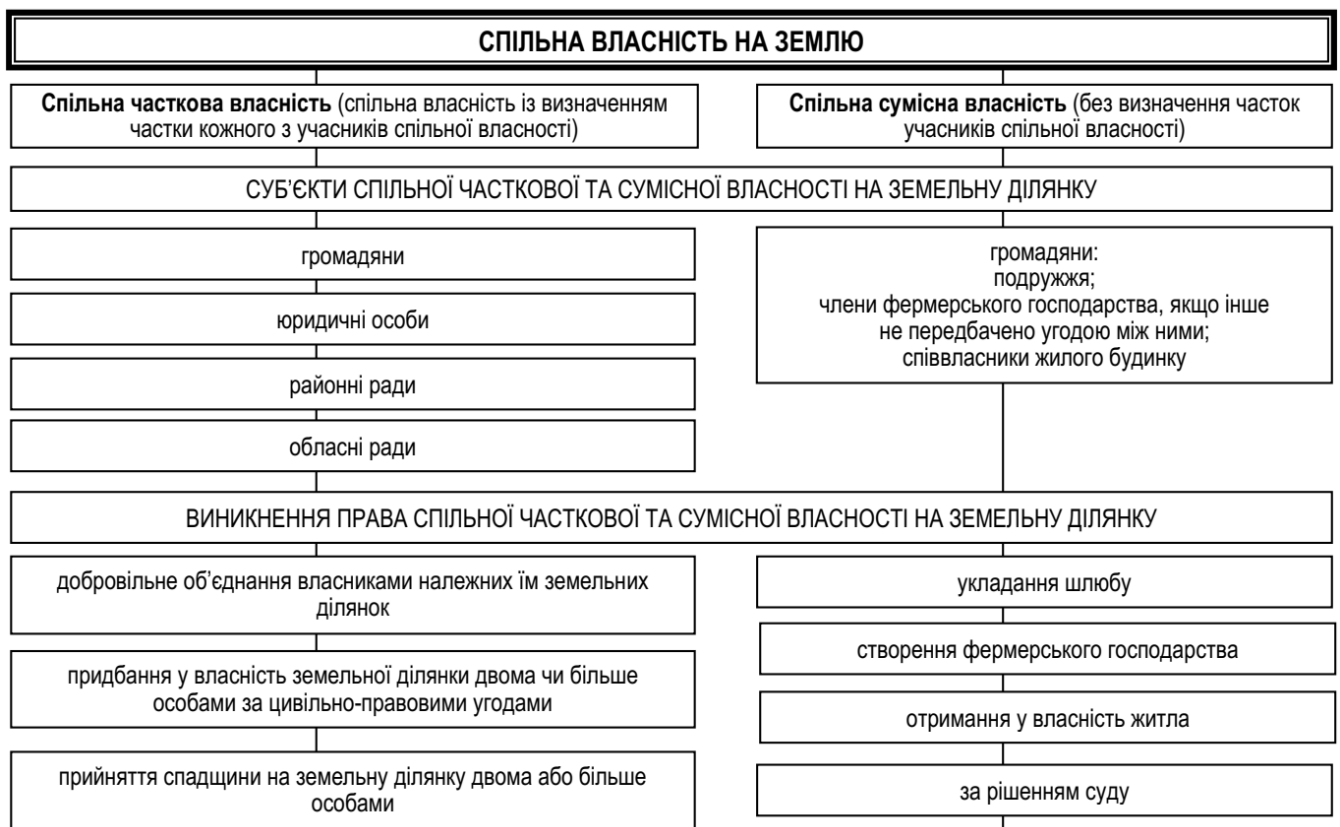


Рис. Спільна власність на землю

Стаття 86 ЗКУ. Спільна власність на земельну ділянку

1. Земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність).

2. Суб'єктами права спільної власності на земельну ділянку можуть бути громадяни та юридичні особи, а також держава, територіальні громади.

3. Суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради.

Стаття 87 ЗКУ. Виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку

1. Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:

- а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок;
- б) при набутті у спільну часткову власність земельної ділянки за цивільно-правовими угодами;
- в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку;
- г) за рішенням суду;
- г) в інших випадках, встановлених законом.

Участь громадян та юридичних осіб у праві спільної власності на землю залежить від їх земельної правосуб'єктності. Наприклад, іноземні громадяни, особи без громадянства та іноземні юридичні особи не можуть бути суб'єктами права спільної власності на такі види земель, які вони не можуть набувати у індивідуальну приватну власність відповідно до законодавства України.

Особливістю права спільної часткової власності на землю є те, що вона носить, як правило, договірний характер.

Стаття 88 ЗКУ. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності

1. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди - у судовому порядку.

2. Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально.

3. Учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки - вимагати відповідної компенсації.

4. Учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право на отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки.

5. Учасник спільної часткової власності відповідно до розміру своєї частки має право на доходи від використання спільної земельної ділянки, відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах по утриманню і зберіганню спільної земельної ділянки.

6. При продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі частки відповідно до закону.

Спільна сумісна власність на земельну ділянку визначається ст. 89 Земельного кодексу України.

Стаття 89 ЗКУ. Спільна сумісна власність на земельну ділянку

1. Земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам, якщо інше не встановлено законом.

2. У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки:

а) подружжя;

б) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними;

в) співвласників жилого будинку;

г) співвласників багатоквартирного будинку.

3. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом.

4. Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки, крім випадків, установлених законом.

5. Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

Іноземні держави можуть набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій відповідно до міжнародних договорів (ст. 85 Земельного кодексу України).

Підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю

Юридичні факти, на підставі яких виникає право приватної власності на землю, наведені у ст. 81-82 Земельного кодексу України. До них належать:

1) рішення органу влади про передачу земельної ділянки громадянину у приватну власність;

2) цивільно-правова угода;

3) успадкування земельної ділянки.

Порядок набуття права власності на землю громадянами відрізняється від порядку набуття права власності на землю юридичними особами.

Стаття 81 ЗКУ. Право власності на землю громадян

1. Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;

в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;

г) прийняття спадщини;

г) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

2. Іноземці та особи без громадянства 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.

3. Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки відповідно до частини другої цієї статті у разі:

а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності;

в) прийняття спадщини.

4. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

Стаття 82 ЗКУ. Право власності на землю юридичних осіб

1. Юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України) можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:

а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;

б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу;

в) прийняття спадщини;

г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

2. Юридичні особи, створені та зареєстровані відповідно до законодавства іноземної держави, 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.

3. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, отримані у спадщину юридичними особами, які відповідно до цього Кодексу не можуть набувати їх у власність, підлягають відчуженню протягом одного року.

Способи набуття права на землю із земель державної та комунальної власності визначені ст. 116 Земельного кодексу України.

Стаття 116 ЗКУ. Підстави набуття права на землю із земель державної та комунальної власності

1. Громадяни та юридичні особи набувають права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених цим Кодексом або за результатами аукціону.

Набуття права власності громадянами та юридичними особами на земельні ділянки, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації,

відбувається в порядку, визначеному частиною першою статті 128 цього Кодексу.

2. Набуття права на землю громадянами та юридичними особами здійснюється шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у користування.

3. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян провадиться у разі:

а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;

б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом.

4. Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених цим Кодексом, провадиться один раз по кожному виду цільового призначення.

5. Земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом.

Права та обов'язки власників земельних ділянок

Права та обов'язки власників земельних ділянок визначені відповідно ст. 90 та ст. 91 ЗКУ.

Стаття 90 ЗКУ. Права власників земельних ділянок

1. Власники земельних ділянок мають право:

а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину, довірчу власність;

б) самостійно господарювати на землі;

в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;

г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;

г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

2. Порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню в порядку, встановленому законом.

Стаття 91 ЗКУ. Обов'язки власників земельних ділянок

1. Власники земельних ділянок зобов'язані:

а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;

б) дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля;

в) своєчасно сплачувати земельний податок;

г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;

г) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі;

д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом;

е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;

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

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

2. Законом можуть бути встановлені інші обов'язки власників земельних ділянок.

Порядок приватизації земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації

Приватизація землі – сукупність здійснюваних суб'єктами приватизації організаційно-правових заходів, спрямованих на зміну власнісного статусу земель, при якій відбувається перехід земель з публічної (суспільної) власності, суб'єктами якої є держава та територіальні громади (органи місцевого самоврядування, муніципалітети, комуни тощо), у приватну власність, суб'єктами якої є фізичні та юридичні особи.

Право на безоплатну приватизацію землі мають лише громадяни України.

Стаття 121 ЗКУ. Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам у власність

1. Громадяни України мають право на безоплатну передачу їм у власність земельних ділянок із земель державної або комунальної власності в таких розмірах:

а) для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Якщо на території сільської, селищної, міської ради розташовано декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

б) для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 гектара;

в) для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара;

г) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше 0,25 гектара, в селищах - не більше 0,15 гектара, в містах - не більше 0,10 гектара;

д) для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 гектара;

е) для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 гектара.

2. Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину у власність для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

3. Розмір земельної ділянки, що передається безоплатно громадянину у власність у зв'язку з набуттям ним права власності на жилий будинок, не може бути меншим, ніж максимальний розмір земельної ділянки відповідного цільового призначення, встановлений частиною першою цієї статті (крім випадків, якщо розмір земельної ділянки, на якій розташований будинок, є меншим).

Громадяни мають право безоплатно набути у власність як земельні ділянки, які вже перебувають у їх користуванні, так і ділянки, які не належать їм на праві користування. Земельний кодекс України встановлює різний порядок безоплатної приватизації земельних ділянок в залежності від факту наявності у громадян права користування ними.

Порядок безоплатної приватизації земельної ділянки, яка перебуває у користуванні громадянина (у тому числі земельної ділянки, на якій розташовані жилий будинок, господарські будівлі, споруди, що перебувають у його власності), із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації (відповідно до ст.118 Земельного кодексу України):

1. Громадянин подає клопотання (заяву) до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки. Якщо земельна ділянка перебуває у власності держави, то заява подається до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації. Якщо ж земельна ділянка є власністю територіальної громади, то заява подається до відповідної сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У заяві зазначаються бажані розміри земельної ділянки та мета її використання, а також додається розроблена технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), яка замовляється громадянином без надання дозволу на її розроблення.

2. Відповідний орган виконавчої влади або сільська, селищна, міська рада зобов'язаний у місячний строк з дня отримання технічної документації із землеустрою прийняти рішення про її затвердження та передачу земельної ділянки у власність громадянина або прийняти вмотивоване рішення про відмову.

3. Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду, питання передачі земельної ділянки у власність вирішується в судовому порядку.

Якщо ж земельна ділянка із земель державної або комунальної власності не належить громадянину на праві користування, то порядок її безоплатної приватизації для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного

будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації дещо інший (ст.118 Земельного кодексу України):

1. Громадянин подає клопотання до відповідного органу виконавчої влади (відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації) або органу місцевого самоврядування (відповідної сільської, селищної, міської ради) за місцем розташування земельної ділянки. Якщо земельна ділянка державної власності розташована за межами населених пунктів і не входить до складу певного району, клопотання подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри, до нього додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та документи, що підтверджують досвід роботи у сільському господарстві або наявність освіти, здобутої в аграрному навчальному закладі (якщо земельна ділянка надається для ведення фермерського господарства). Органам виконавчої влади або органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки державної чи комунальної власності у приватну власність, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені ст. 122 Земельного кодексу України.

2. Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

3. Громадянин замовляє розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Якщо у місячний термін з дня реєстрації клопотання не було отримано дозвіл на розроблення вказаного проекту землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, то громадянин у місячний термін з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє Верховну Раду Автономної Республіки Крим, Раду міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

4. Вказаний орган виконавчої влади чи орган місцевого самоврядування зобов'язаний протягом десяти робочих днів з дня прийняття рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою або з дня повідомлення громадянином про замовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без надання дозволу на розроблення даного проекту, відобразити на картографічній основі Державного земельного кадастру орієнтовне місце розташування земельної ділянки, зазначити дату та номер відповідного рішення, а також майбутнє цільове призначення земельної ділянки. Зазначена інформація оприлюднюється на безоплатній основі на офіційному веб-сайті Держгеокадастру.

5. У двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування приймає рішення про затвердження вказаного проекту землеустрою та надання земельної ділянки у власність.

6. Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду, питання передачі земельної ділянки у власність вирішується в судовому порядку.

Порядок приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю)

Відповідно до ст. 25 Земельного кодексу України, безоплатне отримання у приватну власність земельних ділянок з земель, які перебувають у користуванні державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, можливо лише у разі приватизації таких установ і організацій.

Стаття 25 ЗКУ. Приватизація земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій

1. При приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки (паю).

2. Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій.

3. Землі у приватну власність особам, зазначеним у частині першій цієї статті, передаються безоплатно.

4. Площа земель, що передаються у приватну власність, становить різницю між загальною площею земель, що перебували у постійному користуванні сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, і площею земель, які залишаються у державній чи комунальній власності (лісгосподарського призначення, водний фонд, резервний фонд).

5. Особи, зазначені у частині першій цієї статті, мають гарантоване право одержати свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості).

6. Громадянам України із числа депортованих осіб, які поселилися в сільській місцевості, державою забезпечується безкоштовна передача у власність землі сільськогосподарського призначення в розмірі земельного паю, визначеного для цієї місцевості, за рахунок земель запасу та резервного фонду в разі їх наявності.

7. При обчисленні розміру земельної частки (паю) враховуються сільськогосподарські угіддя, які перебували у постійному користуванні державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, за винятком земель, що залишаються у державній та

комунальній власності. Загальний розмір обчисленої для приватизації площі сільськогосподарських угідь поділяється на загальну кількість осіб, зазначених у частині першій цієї статті.

8. Вартість і розміри в умовних кадастрових гектарах земельних часток (паїв) працівників відповідних підприємств, установ і організацій та пенсіонерів з їх числа є рівними.

Розміри земельних ділянок, що виділяються для працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я та пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства.

9. Внутрігосподарські шляхи, господарські двори, ползахисні лісосмуги та інші захисні насадження, гідротехнічні споруди, водойми тощо можуть бути відповідно до цього Кодексу передані у власність громадян, сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, що створені колишніми працівниками державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

10. Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у процесі приватизації створюють резервний фонд земель за погодженням його місця розташування з особами, зазначеними в частині першій цієї статті у розмірі до 15 відсотків площі усіх сільськогосподарських угідь, які були у постійному користуванні відповідних підприємств, установ та організацій.

11. Резервний фонд земель перебуває у державній або комунальній власності і призначається для подальшого перерозподілу та використання за цільовим призначенням.

Приватизація земельних ділянок працівниками державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерами з їх числа здійснюється безоплатно. Передача земельних ділянок у власність громадянам - працівникам державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа провадиться після затвердження проекту приватизації земель у порядку, встановленому Земельним кодексом України. Відповідно, вони мають оплатити вартість землевпорядних робіт, необхідних для виділення земельних ділянок у натурі (на місцевості) та державної реєстрації права власності на земельні ділянки.

Порядок безоплатної приватизації земельних ділянок, які перебувають у постійному користуванні державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій громадянами - працівниками цих підприємств, установ та організацій, а також пенсіонери з їх числа (ст. 118 Земельного кодексу України):

1. Громадянин звертається з клопотанням (заявою) про розроблення проекту землеустрою щодо приватизації цих земель до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень.

2. Відповідний орган виконавчої влади або сільська, селищна, міська рада зобов'язаний у місячний термін розглядає клопотання і надає дозвіл підприємствам, установам та організаціям на розробку проекту землеустрою щодо приватизації земель.

3. Після затвердження проекту землеустрою виконується передача земельних ділянок у власність цих громадянам.

4. Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування у передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду, питання передачі земельної ділянки у власність вирішується в судовому порядку.

Порядок приватизації земельної ділянки за плату.

Громадянин, який має у користуванні земельну ділянку, розмір якої перевищує розмір безоплатної приватизації, а також громадянин, який раніше безоплатно приватизував земельну ділянку відповідного цільового призначення, має право на приватизацію земельної ділянки за плату. Для цього він повинен подати до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування за місцем розташування земельної ділянки заяву про передачу йому у власність певної земельної ділянки чи її частини за плату. Відповідний орган влади протягом місяця повинен розглянути заяву та прийняти рішення. У випадку прийняття позитивного рішення відповідний орган влади замовляє виготовлення проекту відведення земельної ділянки та підготовку експертної грошової оцінки.

На підставі експертної грошової оцінки відповідний орган влади визначає вартість (ціну) земельної ділянки та укладає з громадянином договір купівлі-продажу землі в письмовій формі відповідно до вимог ст. 132 Земельного кодексу України, договір підлягає нотаріальному посвідченню і є підставою для державної реєстрації права власності на земельну ділянку.

Порядок отримання земельної ділянки за давністю користування (набувальна давність).

Набувальна давність – це один із способів набуття права власності на чуже майно особою, яка добросовісно заволоділа цим майном і продовжує відкрито, безперервно володіти нерухомим майном протягом десяти років або рухомим майном – протягом п'яти років, земельною ділянкою — протягом 15 років.

Відповідно до постанови Пленуму Верховного Суду України «Про судову практику в справах про захист права власності та інших речових прав» від 07.02.2014 № 5, при вирішенні спорів, пов'язаних із набуттям права власності за набувальною давністю, суди повинні враховувати, зокрема, таке:

– володіння є добросовісним, якщо особа при заволодінні чужим майном не знала і не могла знати про відсутність у неї підстав для набуття права власності;

– володіння визнається відкритим, якщо особа не приховувала факт знаходження майна в її володінні. Вжиття звичайних заходів щодо забезпечення охорони майна не свідчить про приховування цього майна;

– володіння визнається безперервним, якщо воно не переривалось протягом всього строку набувальної давності. У разі втрати не із своєї волі майна його давнішим володільцем та повернення цього майна протягом одного року або пред'явлення протягом цього строку позову про його витребування набувальна давність не переривається (ч. 3 ст. 344 Цивільного кодексу України). Не

переривається набувальна давність, якщо особа, яка заявляє про давність володіння, є правонаступником, оскільки в цьому разі вона може приєднати до часу свого володіння увесь час, протягом якого цим майном володіла особа, чиїм спадкоємцем (правонаступником) вона є (ч. 2 ст. 344 Цивільного кодексу України).

Питання набувальної давності щодо земельних ділянок розглянуті у ст. 119 Земельного кодексу України. В Україні інститут набувальної давності вперше передбачений лише чинним Земельним кодексом України, який діє з 1 січня 2002 р., тому норми про набувальну давність щодо земельних ділянок застосовуються лише з 1 січня 2017 р. Іноземні громадяни та особи без громадянства не мають права набувати земельні ділянки у власність за давністю користування землею.

Стаття 119 ЗКУ. Набуття права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність)

1. Громадяни, які добросовісно, відкрито і безперервно протягом п'ятнадцяти років користуються земельною ділянкою, але не мають документів, що засвідчують наявність у них прав на зазначену земельну ділянку, можуть звернутися до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу такої земельної ділянки у їхню власність.

2. Набуття громадянами права власності на земельну ділянку за давністю користування здійснюється в порядку безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами згідно із статтею 118 цього Кодексу в межах норм, визначених статтею 121 цього Кодексу.

У заяві має бути зазначено, якими документами чи показаннями свідків може бути підтверджений факт добросовісного, відкритого та безперервного використання громадянином земельної ділянки протягом 15 років.

Порядок придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільного правочину

Громадяни України мають право придбати земельні ділянки у власність у іншого громадянина чи юридичної особи на підставі цивільного договору – договору купівлі-продажу, міни, дарування, довічного утримання, ренти. Цивільний договір про перехід права власності на земельну ділянку укладається у письмовій формі відповідно до вимог ст. 132 Земельного кодексу України та підлягає нотаріальному посвідченню. Право власності на земельну ділянку виникає у особи, яка її придбала, лише після державної реєстрації цивільно-правового договору.

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати у власність лише 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 (ст. 81 ЗКУ).

Порядок успадкування земельної ділянки.

Спадкування – це перехід прав та обов'язків (спадщини) від фізичної особи, яка померла (спадкодавця), до інших осіб (спадкоємців). Відповідно до Цивільного кодексу України, успадкування земельних ділянок може здійснюватися за законом або за заповітом.

Стаття 1217 ЦКУ. Види спадкування

1. Спадкування здійснюється за заповітом або за законом.

Стаття 1225 ЦКУ. Спадкування права на земельну ділянку

1. Право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних підставах, із збереженням її цільового призначення.

2. До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд, об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності/спеціальне майнове право, переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені.

3. До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд, об'єкта незавершеного будівництва, щодо якого зареєстровано право власності/спеціальне майнове право, переходить право власності або право користування земельною ділянкою, яка необхідна для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом.

Порядок успадкування земельної ділянки:

1. Спадкоємець власника земельної ділянки повинен отримати у нотаріальній конторі свідоцтво про право на спадщину.

2. Спадкоємець має подати до відповідного територіального органу Укрдержреєстру за місцем розташування земельної ділянки заяву про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку.

3. Після державної реєстрації права власності на земельну ділянку громадянин набуває цього права.

Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть успадкувати земельну ділянку сільськогосподарського призначення, однак вони зобов'язані протягом року з моменту набуття права власності на землю здійснити відчуження успадкованої земельної ділянки громадянину України чи юридичній особі України, яка має право набувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення у власність, державі чи територіальній громаді села, селища, міста (ст. 81-82, 145 ЗК).

Стаття 81 ЗКУ. Право власності на землю громадян

4. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню.

Стаття 82 ЗКУ. Право власності на землю юридичних осіб

3. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, отримані у спадщину юридичними особами, які відповідно до цього Кодексу не можуть набувати їх у власність, підлягають відчуженню протягом одного року.

Стаття 145 ЗКУ. Припинення права власності на земельну ділянку особи, якщо земельна ділянка не може належати їй на праві власності та/або у зв'язку з порушенням обов'язку щодо її відчуження протягом встановленого законом строку

1. Якщо до особи переходить право власності на земельну ділянку, яка за цим Кодексом не може набуватися нею у власність, ця ділянка підлягає відчуженню її власником протягом року з моменту переходу такого права.

2. У разі якщо відповідно до закону власник земельної ділянки зобов'язаний відчужити її протягом певного строку і земельна ділянка не була відчужена ним протягом такого строку, така ділянка підлягає конфіскації за рішенням суду.

Підстави та порядок набуття земельних ділянок у власність юридичними особами приватного права

Юридичні особи приватного права не наділені правом безоплатної приватизації земельних ділянок. Виключеннями є лише засновані громадянами юридичні особи - житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи, а також садівницькі товариства та дачні кооперативи щодо земель загального користування цих юридичних осіб.

Стаття 35 ЗКУ. Земельні ділянки для садівництва

1. Громадяни України із земель державної і комунальної власності мають право набувати безоплатно у власність або на умовах оренди земельні ділянки для ведення індивідуального або колективного садівництва.

4. До земель загального користування садівницького товариства належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування. Землі загального користування садівницького товариства безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління товариства до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі документації із землеустрою, за якою здійснювалося формування земельних ділянок або технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Стаття 41 ЗКУ. Земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів

1. Житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженної містобудівної документації.

Стаття 52 ЗКУ. Використання земель рекреаційного призначення

2. Землі загального користування дачного кооперативу безоплатно передаються йому у власність за клопотанням вищого органу управління кооперативу до відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування на підставі документації із землеустрою, за якою здійснювалося формування земельних ділянок або технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). До земель загального користування дачного кооперативу належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування.

Всі юридичні особи приватного права можуть набувати земельні ділянки у власність для здійснення підприємницької діяльності на підставі цивільних правочинів:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу (підставою для внесення земельної ділянки до статутного фонду юридичної особи є рішення власника цієї земельної ділянки.);
- прийняття спадщини;

- виникнення інших підстав, передбачених законом.

Отримання у власність земельних ділянок державної та комунальної власності здійснюється за рахунок перемоги на земельних торгах у формі аукціону (ст. 134 ЗК). Якщо земельна ділянка державної та комунальної власності відповідає одному з критеріїв, визначених ч. 2 ст. 134 Земельного кодексу України, то такі земельні ділянки набуваються у власність юридичними особами приватного права шляхом укладення договору купівлі-продажу без проведення земельних торгів.

Стаття 134 ЗКУ. Обов'язковість продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або передачі їх у користування на конкурентних засадах (на земельних торгах)

1. Земельні ділянки державної чи комунальної власності продаються або передаються в користування (оренду, суперфіцій, емфітевзис) окремими лотами на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті. ...

2. Не підлягають продажу, передачі в користування на конкурентних засадах (на земельних торгах) земельні ділянки державної чи комунальної власності у разі:

- *розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна (будівель, споруд), що перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;*
- *використання земельних ділянок для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, та спеціального водокористування відповідно до отриманих дозволів;*
- *використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;*
- *будівництва об'єктів, що в повному обсязі здійснюється за кошти державного та місцевих бюджетів;*
- *надання земельних ділянок підприємствам, установам і громадським організаціям у сфері культури і мистецтва (у тому числі національним творчим спілкам та їх членам) під творчі майстерні;*
- *надання земельних ділянок в оренду для реконструкції кварталів застарілої забудови, для будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;*
- *розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;*
- *надання земельної ділянки, викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності для забезпечення таких потреб;*
- *надання земельних ділянок державної або комунальної власності для потреб приватного партнера в рамках державно-приватного партнерства відповідно до закону;*
- *надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику чи його спадкоємцю (правонаступнику), у разі якщо така потреба відпала;*

- будівництва, обслуговування об'єктів інженерної, транспортної, енергетичної інфраструктури, мультимодальних терміналів, об'єктів зв'язку та дорожнього господарства (крім об'єктів дорожнього сервісу);
- будівництва об'єктів забезпечення життєдіяльності населених пунктів (сміттєпереробних об'єктів, очисних споруд, котелень, кладовищ, протиерозійних, протизсувних і протиселевих споруд);
- передачі громадянам земельних ділянок для сінокосіння і випасання худоби, для городництва;
- надання земельних ділянок суб'єктам господарювання, що реалізують відповідно до Закону України "Про особливості провадження інвестиційної діяльності на території Автономної Республіки Крим" зареєстровані в установленому порядку інвестиційні проекти. Надання такої земельної ділянки у власність здійснюється згідно із законодавством після завершення строку реалізації інвестиційного проекту за умови виконання суб'єктом господарювання договору про умови реалізації цього інвестиційного проекту на території Автономної Республіки Крим;
- поновлення договорів оренди землі, укладення договорів оренди землі на новий строк з використанням переважного права орендаря;
- передачі в оренду, концесію майнових комплексів або нерухомого майна, розташованого на земельних ділянках державної, комунальної власності;
- надання в оренду земельних ділянок індустриальних парків керуючим компаніям цих індустриальних парків;
- надання земельних ділянок зони відчуження та зони безумовного (обов'язкового) відселення території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;
- надання в оренду земельних ділянок під польовими дорогами, розташованих у масиві земель сільськогосподарського призначення (крім доріг, що обмежують масив), відповідно до статті 37-1 цього Кодексу;
- надання в оренду земельних ділянок під полежащими лісовими смугами, що обслуговують масив земель сільськогосподарського призначення;
- надання земельної ділянки державної або комунальної власності в користування (оренду) інвестору із значними інвестиціями для реалізації інвестиційного проекту із значними інвестиціями;
- передачі в оренду земельної ділянки акціонерному товариству, товариству з обмеженою відповідальністю, 100 відсотків акцій (часток) у статутному капіталі якого належать державі, яке утворилося шляхом перетворення державного підприємства, у постійному користуванні якого перебувала така земельна ділянка;
- передачі в оренду земельної ділянки державної власності сільськогосподарського призначення колишньому суборендарю

земельної ділянки у випадках, визначених частиною шостою статті 16 Закону України "Про оренду землі".

3. Земельні торги не проводяться при наданні (передачі) земельних ділянок громадянам у випадках, передбачених статтями 34, 36 та 121 цього Кодексу, а також передачі земель загального користування садівницькому товариству та дачному кооперативу. Земельні торги не проводяться при безоплатній передачі земельних ділянок особам, статус учасника бойових дій яким надано відповідно до пунктів 19-21 частини першої статті 6 Закону України "Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту".

Отримання земельних ділянок у власність юридичними особами приватного права також може здійснюватися шляхом успадкування виключно на основі заповіту і в порядку, визначеному Цивільним кодексом України.

У всіх випадках набуття юридичними особами приватного права земельних ділянок у власність право власності на землю виникає з моменту його державної реєстрації у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. За загальним правилом, тимчасово, до 1 січня 2024 р., юридичні особи не мають права набувати у власність землі сільськогосподарського призначення.

Ринок землі відкрили ще 1 липня 2021 року після набрання чинності Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31.03.2020 р. № 552-ІХ. Однак юридичні особи отримали право купувати землі сільськогосподарського призначення лише з 1 січня 2024 р. При цьому введено низку обмежень (ст. 130-130¹ ЗКУ):

- купувати можна лише приватні земельні ділянки загальною площею не більше 10 тис. га;
- продаж комунальної та державної землі заборонено;
- фізичні та юридичні особи не можуть мати у власності більше 10 тис. га;
- іноземці не мають права, ані продавати, ані купувати землю;
- мінімальна ціна купівлі с/г земель має бути не нижче нормативної грошової оцінки;
- переважне право на купівлю ділянки надано орендарям.

Стаття 130 ЗКУ. Набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення

1. Набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

а) громадяни України;

б) юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;

в) територіальні громади;

г) держава.

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності. ...

2. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати десяти тисяч

гектарів. Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів. ...

6. Не допускається набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за відплатними договорами у разі відсутності у набувача права власності документів, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається таке право.

7. Продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної і комунальної власності забороняється.

Стаття 130¹ ЗКУ. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення

1. Переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають такі суб'єкти:

а) у першу чергу - особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкіснометалевих та рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва;

б) у другу чергу - орендар земельної ділянки. ...

2. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення реалізується за умови, що суб'єкт переважного права сплачує ціну, за якою здійснюється продаж земельної ділянки, а в разі продажу на аукціоні (земельних торгах) - якщо його пропозиція є рівною пропозиції, що є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону (земельних торгів), а також виконує всі інші умови договору купівлі-продажу, встановлені продавцем. ...

Підстави припинення права приватної власності на землю.

Підстави припинення права приватної власності на землю визначені ст. 140 ЗКУ. Добровільна відмова власника земельної ділянки від права приватної власності на землю проводиться за його письмовою заявою і тільки на користь держави чи територіальної громади (ст. 142 ЗКУ), передача земельної ділянки здійснюється безкоштовно. Також підставою припинення права власності на земельну ділянку є відчуження її власником жилого будинку, будівлі або споруди, що розташовані на цій земельній ділянці, іншій особі (ст. 120 ЗКУ).

Стаття 140 ЗКУ. Підстави припинення права власності на земельну ділянку

Підставами припинення права власності на земельну ділянку є:

- а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;*
- б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;*
- в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника;*
- г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;*
- ґ) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;*
- д) конфіскація за рішенням суду;*
- е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом;*
- є) примусове вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності.*

Стаття 142 ЗКУ. Добровільна відмова від права власності або права постійного користування земельною ділянкою

1. Припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу.

2. Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Угода про передачу права власності на земельну ділянку підлягає нотаріальному посвідченню.

Відчуження земельної ділянки може бути здійснено в результаті продажу, міни, ренти, дарування, успадкування та інших цивільно-правових угод. Відчуження земельної ділянки чи права на неї може бути і примусовим, воно здійснюється у судовому порядку. Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку перераховані у ст. 143 ЗКУ. Конфіскація за рішенням суду здійснюється у випадках вчинення власником земельної ділянки злочину, санкцією якого передбачена конфіскація майна. Ст. 144 ЗКУ встановлений порядок припинення права користування земельними ділянками, які використовуються з порушенням земельного законодавства. Рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про припинення права користування земельною ділянкою може бути оскаржене землекористувачем у судовому порядку.

Стаття 143 ЗКУ. Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку

Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі:

- а) використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;*
- б) неусунення допущених порушень законодавства (забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в строки, встановлені приписами*

органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель (прим. - Держгеокадастр);

в) конфіскації земельної ділянки;

г) примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;

г) примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки;

г¹) примусового звернення стягнень на право емфітевзису, суперфіцію за зобов'язаннями особи, яка використовує земельну ділянку на такому праві.

Стаття 144 ЗКУ. Порядок припинення права користування земельними ділянками, що використовуються з порушенням земельного законодавства

1. У разі виявлення порушення земельного законодавства державний інспектор з контролю за використанням та охороною земель чи державний інспектор з охорони навколишнього природного середовища складає протокол про адміністративне правопорушення, накладає на особу, яка допустила правопорушення, адміністративне стягнення та видає цій особі припис про його усунення у 30-денний строк.

У разі якщо особа, яка допустила порушення земельного законодавства, не виконала протягом зазначеного строку припис державного інспектора щодо припинення правопорушення, державний інспектор з контролю за використанням та охороною земель чи державний інспектор з охорони навколишнього природного середовища накладає на таку особу адміністративне стягнення відповідно до закону та повторно видає припис про припинення правопорушення та усунення його наслідків у 30-денний строк.

2. У разі неусунення наслідків порушення земельного законодавства у 30-денний строк орган державного контролю за використанням та охороною земель або орган державного контролю за охороною навколишнього природного середовища звертається до суду з позовом про:

розірвання договору оренди, емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки або договору про встановлення земельного сервітуту;

припинення права постійного користування земельною ділянкою.

Підставою для припинення права приватної власності землі може слугувати відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності відповідно до Закону України «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». Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб, може бути застосоване лише як виняток з мотивів суспільної необхідності за умови попереднього і повного відшкодування їх вартості на підставі та в порядку, встановлених законом.

Примусове вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності здійснюється відповідно до Закону України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів».

Власника земельної ділянки за рішенням суду можуть позбавити права на земельну ділянку у разі примусового звернення стягнень на земельну ділянку по

зобов'язаннях її власника. Це може відбутись тоді, коли власник земельної ділянки передав свою власність у заставу відповідно до ст. 133 ЗКУ та Закону України «Про заставу», чи отримав під свою власність іпотечний кредит відповідно до Закону України «Про іпотеку», і не виконав забезпеченого заставою зобов'язання або не виконав забезпеченого іпотекою зобов'язання, а кредитор (заставодержатель чи іпотекодержатель) звернувся до суду з метою одержання задоволення своїх вимог з вартості заставленого майна чи за рахунок предмета іпотеки.

Іноземні особи та особи без громадянства у випадку не відчуження ними земельної ділянки у встановлений строк відповідно до ст. 81, 82, 145 ЗКУ, за рішенням суду також позбавляються права власності на земельні ділянки.