

Практичне заняття 1

Регулювання обігу земельних ділянок

Питання для обговорення

1. Дайте характеристику юридичної природи обігу земельних ділянок.
2. Які характерні ознаки переходу прав на земельні ділянки?
3. Які особливості становлення первинного і вторинного ринків землі?
4. Яка специфіка укладення договорів на відчуження земельних ділянок державної та комунальної власності?
5. Які умови висуваються до земельних ділянок, які підлягають продажу?
6. Хто може бути покупцями земель державної та комунальної власності?
7. Які основні способи продажу земельних ділянок?
8. Які особливості виникнення земельних прав при укладенні цивільно-правових угод?
9. Дайте характеристику продажу земельних ділянок на конкурентних засадах.
10. Який порядок відчуження (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб?
11. Які особливості відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності?

Завдання 1

Міський мешканець Д. звернувся до сільської ради з заявою про надання йому в оренду земельної ділянки для сінокосіння та випасу худоби. При цьому голова сільської ради повідомив Д. про те, що згідно з Земельним кодексом України передача в оренду земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів.

Визначте коло суспільних правовідносин.

Який порядок укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності?

Яка процедура проведення земельних торгів?

Завдання 2

На сесії Івано-Франківської міської ради в грудні 2008 р. було прийнято рішення про запровадження нового порядку продажу земельних ділянок: місцевим бізнесменам надавалась можливість купувати земельні ділянки, на яких знаходяться об'єкти нерухомості, у розстрочку наступним чином:

- якщо вартість земельної ділянки складає від 100 до 500 тис. грн., підприємець вносить цю суму до місцевого бюджету рівними частинами впродовж шести місяців;
- якщо вартість земельної ділянки перевищує 500 тис. грн., то гроші можна повертати впродовж усього року із внесенням першого внеску у розмірі 20 % від вартості земельної ділянки та виплатою залишку рівними частинами впродовж півроку або року.

Із скаргою на таке рішення з мотивів його невідповідності Конституції України та земельному законодавству до міської ради звернулась група підприємців, які мали намір придбати земельні ділянки вартістю до 100 тис. грн., а також претенденти на вільні земельні ділянки з метою використання їх у підприємницькій діяльності. Вони вважали, що зазначеним рішенням порушуються їх земельні права та інтереси, а також конкурсний порядок придбання прав на землю, а рада перевищила свої повноваження.

У відповіді на таке звернення міська рада зазначила, що в умовах економічної кризи у листопаді поточного року не вдалось провести земельного аукціону у зв'язку з відсутністю заявок потенційних покупців. На земельний аукціон пропонувались земельні ділянки, призначені для обслуговування торговельних та адміністративних приміщень, речового ринку, будівництва житлових будинків, де вартість кв.м землі становить від 61 до 521 грн, а загальна сума доходів від їх реалізації до місцевого бюджету становить 4 млн. грн. Запроваджені заходи є засобом стимулювання бізнесменів щодо купівлі ними земельних ділянок під об'єктами нерухомості, розвитку їх підприємницької діяльності. Група підприємців звернулась за роз'ясненнями до міського управління земельних ресурсів.

Окреслити коло суспільних відносин, що склались.

Які органи здійснюють розпорядження землями комунальної власності?

*Чи базується на вимогах **чинного** законодавства прийняте міською радою рішення?*

Як повноваження у вирішенні даної справи належать органам

Держгеокадастру України?

Вирішити справу.

Завдання 3

Група жителів селища Ковалів звернулась до Конституційного Суду України із заявою про визнання неконституційним рішення Ковалівської

селищної ради про надання в оренду земельної ділянки для будівництва автозаправної станції. Вони вважають, що будівництво такої автозаправки в центрі селища порушує їх конституційне право на безпечне для життя і здоров'я довкілля, передбачене ст. 50 Конституції України. Конституційний Суд України своєю постановою відмовив у порушенні конституційного провадження, оскільки конституційне звернення не відповідає вимогам, передбаченим п. 4 ч. 2 ст. 42 та ст. 94 Закону України "Про Конституційний Суд України".

Визначте коло правовідносин.

Який правовий статус Конституційного Суду України у сфері регулювання земельних відносин?

Які повноваження Конституційного Суду України у сфері регулювання земельних відносин?

Яка юридична сила актів Конституційного Суду України у сфері земельних відносин?

Хто має право звертатись із конституційним поданням та конституційним зверненням до Конституційного Суду?

Куди жителям с. Ковалів необхідно звернутись за захистом своїх прав?

Завдання 4

Олексієнко С. вирішив продати належну йому на праві приватної власності земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства, оскільки у зв'язку із погіршенням стану здоров'я більше не міг її обробляти. Він із покупцем земельної ділянки ТОВ "Агросільпром" звернулися до нотаріуса для посвідчення договору купівлі-продажу. Але приватний нотаріус відмовив у посвідченні даного договору, оскільки, на його думку, відповідно до чинного законодавства забороняється відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, і такий договір буде недійсним. Тоді Олексієнко С. запропонував обміняти земельну ділянку на один з автомобілів цього товариства із доплатою Але і в посвідченні даного договору їм було відмовлено нотаріусом. Громадянин Олексієнко С. звернувся за роз'ясненнями до районного відділу земельних ресурсів.

Визначити особливості даних правовідносин.

Чи базується на положеннях земельного законодавства відмова нотаріуса посвідчити договори?

На які земельні ділянки розповсюджується заборона щодо їх відчуження?

Які наслідки укладення угод із порушенням цієї заборони?

Дати відповідь громадянину.