

Практичне заняття 6

Обмеження та обтяження прав на землю

Питання для обговорення

1. У чому полягає принципова різниця між обмеженням та обтяженням прав на землю? Наведіть приклади, які демонструють цю різницю.
2. Які нормативно-правові акти є основними джерелами регулювання обмежень та обтяжень прав на землю в Україні?
3. Чи є обов'язковою державна реєстрація обмежень та обтяжень? Які правові наслідки настають у разі її відсутності?
4. Яке значення має внесення відомостей про обмеження та обтяження до Державного земельного кадастру (ДЗК) та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП) для фахівця з геодезії та землеустрою?
5. Як принцип публічності обмежень та обтяжень корелюється із принципом гарантованості права власності на землю?
6. На якій правовій підставі встановлюються такі обмеження, як прибережні захисні смуги та охоронні зони навколо об'єктів енергетики? Наведіть приклади забороненої діяльності у кожній із цих зон.
7. Які типи охоронних зон (*санітарно-захисних, водоохоронних, охоронних зон інженерних комунікацій тощо*) передбачені законодавством, і чим відрізняється їхній правовий режим?
8. Які обмеження виникають для землевласника, якщо його ділянка повністю або частково розташована в межах зон особливого режиму використання земель (наприклад, територій природно-заповідного фонду чи історико-культурного призначення)?
9. Чи може власник земельної ділянки вимагати компенсацію за обмеження його прав, встановлені законом (наприклад, у зв'язку з проходженням охоронної зони)?
10. Як земельна документація (проект землеустрою) відображає встановлені законом обмеження? Які графічні матеріали є обов'язковими для фіксації меж обмежень?
11. Земельний сервітут: в яких випадках він може бути встановлений і чим він відрізняється від суперфіції?
12. Яким чином земельний сервітут (як обтяження) може бути припинений? Наведіть щонайменше три законні підстави.
13. Емфітевзис і Суперфіції: поясніть сутність цих обтяжень і вкажіть, для яких цілей вони використовуються в землеустрої та будівництві.
14. Які земельні ділянки (за цільовим призначенням) не можуть бути передані в іпотеку? Яка роль нотаріуса у встановленні цього обтяження?

15. Чи може право оренди бути об'єктом застави (обтяження)? Які особливості застави права оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення?
16. Опишіть порядок (алгоритм дій) встановлення меж земельного сервітуту на місцевості. Який землевпорядний документ є підставою для реєстрації цього обтяження?
17. Які технічні вимоги до кадастрового плану земельної ділянки щодо відображення на ньому обмежень та обтяжень (наприклад, як відображається охоронна зона електромережі)?
18. У чому полягає відповідальність власників/користувачів земельних ділянок за порушення режиму використання земель у межах встановлених обмежень (наприклад, в охоронній зоні газопроводу)?
19. Якщо під час топографо-геодезичних робіт виявлено, що фактичне розташування об'єкта (наприклад, огорожі) порушує встановлену законом охоронну зону, які ваші дії як фахівця з землеустрою?
20. Які проблемні аспекти державної реєстрації обмежень та обтяжень ви знаєте (наприклад, випадки, коли обмеження, встановлені раніше, не були внесені до ДЗК), і як їх вирішувати?

Завдання 1

Громадянин Коваленко є власником земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку (код цільового призначення 02.01). До його ділянки немає іншого під'їзду, окрім як через частину сусідньої приватної земельної ділянки, що належить громадянці Івановій. Коваленко звернувся до Іванової з проханням надати йому право земельного сервітуту для проходу та проїзду. Іванова відмовляється, мотивуючи це тим, що це зменшить вартість її майна.

1. Який вид обтяження прав на землю може бути встановлений у цій ситуації?
2. На який максимальний строк може бути встановлений такий сервітут?
3. Яким чином Коваленко може примусово встановити сервітут у разі відмови Іванової?
4. Чи може Іванова вимагати від Коваленка плату за встановлення сервітуту?

Завдання 2

Фермерське господарство "Світанок" отримало у власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення. Під час проведення інвентаризації земель було встановлено, що частина цієї ділянки розташована в межах прибережної захисної смуги (ПЗС) річки. Фермерське господарство планує розмістити в цій частині ділянки стаціонарні теплиці та постійні споруди для зберігання техніки.

- 1. Чи має право ФГ "Світанок" розміщувати стаціонарні теплиці та постійні споруди в межах ПЗС?*
- 2. На якій підставі встановлюються обмеження щодо ПЗС?*
- 3. Які основні обмеження (заборони) діють у межах ПЗС?*

Завдання 3

Приватний підприємець Онищенко для розвитку свого бізнесу вирішив взяти кредит у банку. У забезпечення виконання кредитного договору він запропонував банку передати в іпотеку належну йому на праві власності земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

- 1. Що саме – обмеження чи обтяження прав на землю – виникає у цьому випадку?*
- 2. Який правовий документ засвідчує його встановлення?*
- 3. Які наслідки для власника має встановлення іпотеки?*
- 4. Які відомості про обмеження чи обтяження і куди саме заносяться?*

Завдання 4

ТОВ "Енергія" є власником магістрального газопроводу. Частина цього газопроводу пролягає через земельну ділянку, яка належить на праві оренди громадянину Петренку для ведення особистого селянського господарства. Встановлено, що навколо газопроводу повинна бути охоронна зона шириною 25 метрів з обох боків від осі. Петренко планує закласти у цій зоні багаторічні плодово-ягідні насадження та облаштувати місце для зберігання органічних добрив.

- 1. Який правовий режим встановлюється навколо газопроводу, і до якого типу прав (обмеження чи обтяження) це відноситься?*
- 2. Чи може Петренко реалізувати свої плани (сад та добрива) у межах охоронної зони?*

3. Яким нормативно-правовим актом встановлюється розмір та режим використання цих зон?

Завдання 5

ТОВ "Агротрейд" орендує велику земельну ділянку сільськогосподарського призначення у районної ради. Для залучення інвестицій товариство вирішило передати право оренди цієї ділянки у заставу комерційному банку.

1. Чи є право оренди земельної ділянки об'єктом обтяження?
2. Який вид обтяження виникає у цьому випадку?
3. Чи підлягає це обтяження обов'язковій державній реєстрації? Якщо так, то де?
4. Хто здійснює таку реєстрацію?