**Тема 4.** **Право власності на землю**

План лекції:

1. Загальна характеристика права власності на землю.

2. Форми права власності на землю.

3. Суб’єкти та об’єкти права власності на землю.

4. Підстави та порядок виникнення права власності на землю.

**Питання на самостійне опрацювання**

1. Права та обов’язки власників земельних ділянок.

2. Підстави та порядок припинення права власності на землю.

**Рекомендована література:**

1. Конституція України від 28.06.1996 р. // Відом. Верхов. Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. (із змінами та доповненнями) за № 2768-ІІІ // Офіц. вісн. України. – 2001. – № 46.– Ст. 2038.
3. Земельне право України: загальна частина: навч. посібн. / А.І. Ріпенко, О.М. Пащенко. Київ : ВД «Дакор», 2016. 236 с.
4. Кобецька Н. Р. Дозвільне і договірне регулювання використання природних ресурсів в Україні: питання теорії та практики: монографія / Н.Р. Кобецька. ІваноФранківськ: Прикарпат. нац. ун-т ім. Василя Стефаника, 2016. 271 с.
5. Мироненко В.П. Земельне право України: Навчальний посібник / За загальною редакцією В. П. Мироненко. К.: Алерта, 2018. 350 с.

Словник:

Право власності на землю - інститут земельного права, норми якого регулюють суспільні відносини належності землі визначеним законом видам суб’єктів цього права.

Земельна правоздатність — це елемент загальної правоздатності суб’єкта. Земельна правоздатність громадянина виникає з моменту його народження.

**Права власника земельної ділянки** — це сукупність наданих йому законом суб’єктивних правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Перелік прав власників земельних ділянок викладено у ст. 90 ЗК України.

**Право власника земельної ділянки щодо володіння** нею являє собою юридичне забезпечену можливість утримувати земельну ділянку як свою власну, позначити її межі не тільки межовими знаками встановленого зразка, а й природними (дерева, кущі) чи рукотворними (тин, рів тощо) об’єктами з метою регулювання чи повної заборони доступу на земельну ділянку інших осіб.

**Право користування земельною ділянкою** - це юридично надана власникові можливість господарського та іншого використання земельної ділянки з метою отримання доходів та інших благ від корисних властивостей землі.

**1. Загальна характеристика права власності на землю.**

Поняття власності на землю слід розглядати в економічному та юридичному аспектах. **Земельна власність в економічному аспекті** являє собою систему суспільних економічних відносин з приводу присвоєння землі, перетворення її на благо, що належить окремій особі. **Як юридична категорія** земельна власність являє собою результат закріплення правовими нормами економічних суспільних відносин щодо присвоєння землі, тобто відносин володіння, користування та розпорядження землею особами, які юридично визнані власниками відповідних земельних ділянок. Таке закріплення має вираження у праві власності на землю.

**Право власності на землю** - інститут земельного права, норми якого регулюють 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 володіння, користування та розпорядження землею. **У суб’єктивному розумінні** право власності на землю — це сукупність правомочностей власника з володіння, користування та розпорядження землею.

Правовідносини земельної власності є **абсолютними**. Це означає, що в межах таких правовідносин суб’єкту права власності на землю кореспондує необмежене коло осіб, зобов’язаних утримуватися від вчинення дій, які порушують права власника чи перешкоджають йому здійснювати правомочності з володіння, користування чи розпорядження землею. Разом з тим право власності на землю на сучасному етапі розвитку суспільства не є абсолютним. У більшості країн світу воно обмежується в законодавчому порядку в інтересах суспільства. Необхідність обмеження права власності на землю в Україні випливає і з Конституції (ст. 41), якою передбачено, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам і гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі. Основний Закон країни також встановлює, що реалізація права власності на землю здійснюється виключно відповідно до закону. Тим самим Конституцією закріплений примат повноважень Верховної Ради України як законодавчого органу в правовому регулюванні земельних відносин, перш за все відносин земельної власності.

**2. Форми права власності на землю.**

До початку 90-х років XX ст. основу земельного права становив інститут права виключної власності держави на землю. Він передбачав належність усіх земель у межах території України одному суб’єктові — державі. Інші суб’єкти земельних відносин — громадяни та юридичні особи — могли володіти землею лише на праві землекористування, яке вважалося похідним і, відповідно, залежним від права виключної власності держави на землю. Земельний кодекс України в редакції від 13 березня 1992 р. скасував монополію державної власності на землю. **Поряд з державною, були введені приватна та колективна власність на землю.** Проведення в Україні економічної реформи, спрямованої на формування у країні засад ринкової економіки, закономірно зумовило необхідність впровадження світового досвіду в систему відносин власності, у тому числі й на землю. Світовий досвід свідчить, що економічна та юридична інфраструктури країн з ринковою економікою базуються на двох формах власності — публічній і приватній. Публічна і приватна власність є також основою земельних відносин у цих країнах. Саме такий підхід до структури форм земельної власності реалізований у Конституції України, у ст. 14 якої зазначено, що право власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою. А в ст. 142 Основного Закону встановлено, що земля може перебувати також у власності територіальних громад сіл, селищ, міст і районів у містах.

Таким чином, в Україні конституційно встановлено дві форми земельної власності, а саме: публічна (суспільна) власність, яка охоплює державну і комунальну власність, та приватна власність, яка охоплює власність фізичних осіб і недержавних юридичних осіб.

Інститут права колективної власності на землю, введений у законодавство країни в 1992 р. для забезпечення приватизації сільськогосподарських земель колишніх колгоспів і радгоспів, втратив свою легітимність у зв’язку з прийняттям чинного Земельного кодексу.

Слід зазначити, що поділ права власності на форми і види був однією з визначальних рис радянської доктрини права власності. В юридичній літературі того періоду види і форми власності, а також права власності нерідко розрізнялися не тільки за їх суб’єктам, а й залежно від кола об’єктів та змісту прав на них. Із запровадженням елементів ринкового регулювання виробничих відносин почала виявлятися невідповідність радянської доктрини права власності завданням становлення та розвитку ринкової економіки у країні. Це було зумовлено тим, що основне завдання цивільно-правової регламентації права власності полягає в тому, щоб поставити учасників ринкових відносин в однакове, рівне з юридичної точки зору становище. А для цього необхідні відмова від поділу права власності на форми та види, що мають різний зміст, та створення єдиного Інституту права власності.

Право власності за своїм змістом є єдиним. За таким принципом побудовано і цивільне законодавство цивілізованих країн світу. З набранням чинності з 1 січня 2002 р. нового Земельного кодексу України відбулася імплементація цього принципу і до земельного законодавства нашої країни. Відмова від поділу права власності на форми та види, що мають принципово різний зміст, та формування єдиного інституту права власності не виключає доцільності виділення форм земельної власності.

Відповідно до вищевикладеного в **земельному законодавстві України закріплено дві основні форми земельної власності — суспільну (публічну) та приватну**. Крім того, у складі суспільної (публічної) власності на землю можна виділяти два підвиди — державну власність на землю та комунальну власність на землю. Приватна власність на землю також поділяється на два підвиди — приватну власність громадян та приватну власність юридичних осіб.

Основним завданням суспільної (публічної) власності на землю є забезпечення та обслуговування земельних інтересів суспільства в цілому чи окремих його частин — територіальних громад. Приватна власність на землю спрямована перш за все на забезпечення та обслуговування земельних прав приватних осіб — громадян та недержавних (некомунальних] юридичних осіб. Проте суспільство зацікавлене також у повноцінному функціонуванні приватної власності на землю як однієї з важливих підвалин ринкової інфраструктури економіки країни. Приватна власність на землю має одним із своїх завдань забезпечення суспільних інтересів у галузі використання земель, зокрема інтересів у підвищенні ефективності приватного сектора як у сільській, так і в інших галузях економіки. Єдність суспільної (публічної) та приватної власності на землю чітко виявляється у положеннях Конституції України, яка проголосила землю основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною Держави (ст. 14}, а також рівність усіх суб’єктів права власності перед законом (ст. 13).

**3. Суб’єкти то об’єкти права власності на землю.**

Відповідно до закріплених Конституцією України форм земельної власності суб’єктами права власності на землю є держава, територіальні громади, юридичні особи та громадяни. Правовий статус кожного виду суб’єктів права власності на землю має певні особливості. Ці особливості пов’язані з належністю суб’єктів до публічної чи приватної сфери суспільних відносин, видами земель як об’єктами права власності та порядком реалізації правомочностей власника землі.

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.

Суб’єкти та об’єкти права державної власності на землю.

Суб’єктом права державної власності на землю виступає держава. Вона являє собою складний механізм реалізації влади в суспільстві і характеризується наявністю системи органів, які здійснюють ті чи інші функції держави. Здійснення правомочностей власника земель, які перебувають у державній власності, покладено на органи державної виконавчої влади. Згідно зі ст. 84 Земельного кодексу України право державної власності на землю набувається і реалізується державою через органи виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом. Право власності на земельні ділянки, визнане за державою рішенням суду, реалізується органами виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених [статтею 122](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1042) цього Кодексу, незалежно від органу, в особі якого судом визнане таке право за державою.

До земель державної власності, які не можуть передаватись 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;

ґ) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

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

е) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

є) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

ж) земельні ділянки, закріплені за державними закладами професійної (професійно-технічної) освіти;

ж**-1**) 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;

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

Що стосується об’єктів права державної власності на землю, то Земельний кодекс України містить презумпцію перебування земель у державній власності. **Відповідно до ст. 84 Кодексу у державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності.**

Проте слід підкреслити, що вище перелічені землі державної власності не є землями, які взагалі не можуть передаватися у комунальну чи приватну власність. Якщо на підставі рішень, прийнятих відповідно до закону органами державної виконавчої влади, цільове призначення таких земель зміниться, то не виключається можливість передачі цих земель у власність територіальних громад чи навіть їх приватизація.

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

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.

До земель комунальної власності, які не можуть передаватись 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 лісогосподарського 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 лісогосподарського 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.

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

Суб’єктами права приватної власності на землю є громадяни та недержавні юридичні особи. Передбачена законом здатність громадян або юридичних осіб виступати як самостійні суб’єкти права власності на землю являє собою земельну правоздатність.

**Земельна правоздатність** — це елемент загальної правоздатності суб’єкта. Земельна правоздатність громадянина виникає з моменту його народження. Вона, як і цивільна правоздатність, визнається рівною мірою за всіма громадянами. Для набуття землі у власність значення має земельна дієздатність, яка передбачає свідому поведінку особи. Земельну дієздатність має фізична особа, яка володіє цивільною дієздатністю. Цивільною дієздатністю фізичної особи є її здатність своїми діями набувати для себе цивільних прав і самостійно їх здійснювати, а також здатність своїми діями створювати для себе цивільні обов’язки, самостійно їх виконувати та нести відповідальність у разі їх невиконання (ст. 3О ЦК України).

Таким чином, цивільну дієздатність має фізична особа, яка усвідомлює значення своїх дій та може керувати ними. Лише за наявності земельної дієздатності фізична особа може набути право власності шляхом власних активних дій — укладення договорів купівлі-продажу, міни тощо. Що стосується набуття та реалізації права власності на землю, то такі дії може вчиняти фізична особа, яка має повну земельну дієздатність, тобто, за загальним правилом, досягла 18 років. Земельний кодекс України за обсягом наданих прав на землю поділяє фізичних осіб на громадян України, іноземних громадян та осіб без громадянства. Повним обсягом прав щодо набуття землі у власність наділені громадяни України. Вони можуть мати у власності будь-які землі, які Земельний кодекс України дозволяє передавати у власність громадян. Іноземні громадяни та особи без громадянства не мають права набувати у власність землі сільськогосподарського призначення. Землі сільськогосподарського призначення, прийняті ними у спадщину, протягом року підлягають відчуженню. А з земель сільськогосподарського призначення ці особи можуть набувати лише земельні ділянки, на яких розташовані об’єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності (ст. 81 ЗК).

Юридичні особи як суб’єкти права приватної власності на землю мають право набувати земельні ділянки у власність для здійснення статутної діяльності. 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. Крім того, юридичні особи як суб’єкти права власності на землю поділяються на юридичних осіб України та іноземних юридичних осіб. За загальним правилом, юридичними особами України вважаються юридичні особи, створені (зареєстровані) в Україні відповідно до її законодавства. З цього правила є винятки. Згідно зі ст. 117 Господарського кодексу України, якщо засновниками (учасниками) створеної в Україні відповідно до її законодавства юридичної особи є лише іноземці (іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні юридичні особи), то така юридична особа вважається іноземною. А спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення у випадках та в порядку, встановленому Земельним кодексом України для іноземних юридичних осіб (ст. 82 ЗК)

Поділ юридичних осіб як суб’єктів права власності на вітчизняних та іноземних має важливе значення. Юридичні особи України мають право набувати у власність усі види земель, які можуть перебувати у приватній власності, крім земельних ділянок, які надаються для задоволення особистих потреб громадян. Земельна правосуб’єктність іноземних юридичних осіб є значно вужчою. Так, відповідно до ст. 82 Земельного кодексу України набуття ними у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення не допускається, за винятком отримання їх у спадщину.

Проте, землі сільськогосподарського призначення, отримані іноземними юридичними особами у спадщину, підлягають відчуженню протягом одного року. Що стосується земель несільськогосподарського призначення, то іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на такі землі лише з метою здійснення інвестиційної діяльності: а) у межах населених пунктів у разі придбання об’єктів нерухомого майна та для спорудження об’єктів, пов’язаних зі здійсненням підприємницької діяльності в Україні; б) за межами населених пунктів у разі придбання об’єктів нерухомого майна.

Суб’єкти права спільної власності на землю. Земельні ділянки можуть перебувати у спільній власності громадян та юридичних осіб. Суб’єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть громадяни та юридичні особи, а також держава, територіальні громади.

**ЗК України (ст. 86) поділяє спільну власність на землю на два види — спільну часткову та спільну сумісну**. Спільна часткова власність на землю передбачає визначення часток кожного із співвласників у праві власності на земельну ділянку. При спільній сумісній власності на землю визначення таких часток не здійснюється. Участь громадян та юридичних осіб у праві спільної власності на землю залежить від їх земельної правосуб’єктності. Так, 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 відповідно до законодавства України набувати в індивідуальну приватну власність.

**Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає:**

а) при добровільному об’єднанні власниками належних їм земельних ділянок;

б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільноправовими угодами;

в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;

г) за рішенням суду (ст. 87 ЗК),

Особливістю права спільної часткової власності на землю е те, що вона має, як правило, договірний характер. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників відповідно до укладеного ними договору про спільну часткову власність. Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається у письмовій формі і посвідчується нотаріально. Якщо ж між співвласниками такої згоди немає, вони здійснюють право спільної часткової власності на земельну ділянку у порядку, визначеному судом (ст. 88 ЗК).

**Учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право:**

а) вимагати виділення належної йому частки зі складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки — вимагати відповідної компенсації;

б) на отримання в його володіння та користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки;

в) на доходи від використання спільної земельної ділянки відповідно до розміру своєї частки;

г) переважне право купівлі частки при продажу її іншим співвласником земельної ділянки. Крім того, учасник спільної часткової власності відповідає перед третіми особами за зобов’язаннями, пов’язаними зі спільною земельного ділянкою, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах з утримання і зберігання спільної земельної ділянки (ст. 88 ЗК).

 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.

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

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.

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 (ст. 89 ЗК).

**4. Підстави то порядок виникнення права власності на землю.**

Відповідно до ст. 14 Конституції України право власності на землю набувається та реалізується його суб’єктами виключно відповідно до закону. Отже, суб’єктивне право власності на землю виникає на підставах та у порядку, визначеному Земельним кодексом та іншими законами України, що регулюють земельні відносини. Підстави та порядок виникнення права власності на землю обумовлені формою власності на землю.

Тому їх доцільно класифікувати на дві основні групи — підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю і порядок та підстави виникнення права суспільної (публічної) власності на землю.

Крім того, підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю можна поділити ще на дві самостійні підгрупи, а саме — підстави та порядок виникнення права приватної власності громадян на землю і підстави та порядок виникнення права власності юридичних осіб на землю.

Що стосується виникнення права суспільної (публічної) власності на землю, то його підстави також можна поділити на дві підгрупи — підстави та порядок виникнення права державної власності на землю і підстави та порядок виникнення права комунальної власності на землю.

Підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю.

Підставою виникнення права власності на землю є юридичний факт, з яким закон пов’язує виникнення такого права.

Згідно з Земельним кодексом України до юридичних фактів, на підставі яких виникає право приватної власності на землю, належать:

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

2) цивільно-правова угода;

3) успадкування земельної ділянки.

Особливістю зазначених юридичних фактів є те, що за змістом вони являють собою активні дії органів влади та осіб, які набувають право власності на землю. Ці дії є складними за змістом, їх вчинення регулюється правовими нормами, які в сукупності становлять порядок набуття права приватної власності на землю. Однак порядок набуття права приватної власності на землю не є однаковим для всіх його суб’єктів і залежить від підстав набуття землі у власність.

Так земельне законодавство визначає порядок набуття права власності на землю громадянами шляхом:

а) приватизації земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації;

б) приватизації земельної ділянки в розмірі земельної частки (паю);

в) приватизації земельної ділянки за плату;

г) придбання земельної ділянки за давністю користування (набувальна давність);

ґ) придбання земельної ділянки, що перебуває у приватній власності, на підставі цивільно-правового договору;

д} успадкування земельної ділянки.

Порядок приватизації земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації.

Відповідно до ст. 121 ЗК України право на безоплатну приватизацію землі мають лише громадяни України. Вони можуть претендувати на безоплатну передачу їм 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 кілька 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 як 2,0 га;

в) для ведення садівництва — не більше 0,12 га;

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

ґ) для індивідуального дачного будівництва— не більше 0,10 га;

д) для будівництва індивідуальних гаражів — не більше 0,01 га.

Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності із зазначеною метою, мають подати заяву до відповідного органу влади за місцем розташування земельної ділянки, у якій зазначаються бажані розміри ділянки та мета її використання. Процедура набуття права власності шляхом приватизації земельної ділянки встановлена земельним законодавством.

У разі якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання Верховна Рада Автономної Республіки Крим, Рада міністрів Автономної Республіки Крим, відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених [статтею 122](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#n1042) цього Кодексу, не надав дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки у власність особи, якій належить право власності на об’єкт нерухомості (жилий будинок, іншу будівлю, споруду), розташований на такій земельній ділянці, або мотивовану відмову у його наданні, то особа, зацікавлена в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє відповідний орган.

Також вказана проблема може бути вирішена в судовому порядку.

Що стосується громадян, які отримали земельні частки (паї) із земель колективної власності і мають сертифікати на право на земельну частку (пай) чи інші документи, які посвідчують наявність у них такого права, то такі громадяни набувають у власність земельні ділянки в порядку, встановленому Законом України від 5 червня 2003 р. «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)». Згідно з Законом, громадяни-власники земельних часток (паїв) повинні подати до відповідної сільської, селищної, міської ради чи районної державної адміністрації заяву про виділення земельної частки (паю) в натурі у вигляді земельної ділянки та отримання державного акта на право власності на землю.

Наступним кроком є укладення з землевпорядною організацію договору на виконання землевпорядних та інших робіт.

Порядок набуття земельних ділянок у власність юридичними особами. Юридичні особи не наділені правом безоплатної приватизації земельних 55 ділянок. Однак вони можуть набувати земельні ділянки у власність на підставі цивільно-правових угод. Юридичні особи, які володіють земельними ділянками із земель державної чи комунальної власності на праві постійного користування чи оренди, можуть придбати їх у власність на підставі договору купівлі-продажу. Якщо на земельній ділянці державної чи комунальної власності розташований об’єкт нерухомого майна {будівля, споруда тощо), що є власністю юридичної особи, то остання також має право на переважне придбання (викуп) земельної ділянки під таким об’єктом у власність. Однак, якщо юридична особа має намір придбати у власність незабудовану земельну ділянку, яка перебуває у державній чи комунальній власності, то придбання таких земельних ділянок може здійснюватися в порядку, встановленому у ст. 134 ЗК України (на конкурентних засадах, тобто на земельних торгах).

Земельні ділянки можуть набуватися у власність юридичних осіб також на підставі договорів міни, дарування, довічного утримання та інших незаборонених законом угод. Такі угоди мають відповідати вимогам, встановленим ст. 132 ЗК України. Що стосується успадкування земельних ділянок юридичними особами, то воно може мати місце виключно на основі заповіту і здійснюватися у порядку, визначеному Цивільним кодексом України.

У всіх випадках набуття юридичними особами земельних ділянок у власність право власності на землю виникає не з моменту укладення відповідної цивільно-правової угоди чи отримання свідоцтва на право на спадщину, а з моменту державної реєстрації права власності.

Підстави та порядок виникнення права комунальної власності на землю. Підставами виникнення права комунальної власності на землю є:

1) проведення розмежування земель державної і комунальної власності на землю (п. 12 перехідних положень ЗК);

2) передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність (ст. 117 ЗК);

3) викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб {ст. 146 ЗК);

4) добровільна відмова власника земельної ділянки від прав на неї на користь територіальної громади

Розмежування земель державної і комунальної власності - це одноразовий захід, який здійснюється з метою масової передачі протягом встановленого періоду частини земель державної власності у межах населених пунктів та за їх межами у власність територіальних громад сіл, селищ і міст, а також у їх спільну власність. Таке розмежування має здійснюватися відповідно до Закону України «Про розмежування земель державної і комунальної власності». Передача земель державної власності у комунальну власність як окрема підстава виникнення права комунальної власності на землю полягає у передачі окремих земельних ділянок державної власності у власність територіальних громад за ініціативою (клопотанням) останніх. Така передача може мати місце лише після завершення розмежування земель державної та комунальної власності. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність здійснюється в тому самому порядку, в якому земельні ділянки надаються юридичним особам у постійне користування. Порядок викупу земель приватної власності для суспільних потреб територіальних громад сіл, селищ і міст визначений ЗК України (ст. 146).

Порядок набуття права комунальної власності на земельну ділянку в разі добровільної відмови власника ділянки від прав на неї на користь відповідної територіальної громади визначений у ст. 142 ЗК України. Добровільна відмова від прав на земельну ділянку та передача її у власність територіальної громади здійснюється безоплатно. Для передачі земельної ділянки приватної власності у комунальну власність її власник повинен подати до відповідного органу заяву про добровільну відмову від прав на земельну ділянку. 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.

Підстави та порядок виникнення права державної власності на землю.

Підставами виникнення права державної власності на землю є:

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;

ґ) конфіскації земельної ділянки;

**5. Права та обов’язки власників земельних ділянок.**

Важливим напрямом забезпечення реалізації права власності на землю є здійснення його суб’єктами наданих їм прав та виконання покладених на них обов’язків. Перелік і обсяг прав та обов’язків власників земельних ділянок визначено чинним законодавством.

**Права власника земельної ділянки** — це сукупність наданих йому законом суб’єктивних правомочностей щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Перелік прав власників земельних ділянок викладено у ст. 90 ЗК України.

Право власника земельної ділянки щодо володіння нею являє собою юридичне забезпечену можливість утримувати земельну ділянку як свою власну, позначити її межі не тільки межовими знаками встановленого зразка, а й природними (дерева, кущі) чи рукотворними (тин, рів тощо) об’єктами з метою регулювання чи повної заборони доступу на земельну ділянку інших осіб.

Право користування земельною ділянкою - це юридично надана власникові можливість господарського та іншого використання земельної ділянки з метою отримання доходів та інших благ від корисних властивостей землі.

Згідно зі ст. 90 ЗК України власник земельної ділянки, реалізуючи надане йому законом суб’єктивне право користування нею, має право:

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. Це право власника земельної ділянки характеризується певними особливостями. Поперше, його об’єктом є не всі, а лише розташовані на земельній ділянці корисні копалини місцевого значення. По-друге, власники земельних ділянок мають право використовувати корисні копалини місцевого значення, а також торф, лісові насадження, водні об’єкти та інші корисні властивості землі лише для власних потреб. 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 і т.п.) може здійснюватися лише після отримання додаткових дозволів відповідно до чинного законодавства. По-третє, згідно зі ст. 23 Кодексу України про надра землевласники і землекористувачі в межах наданих їм земельних ділянок мають право без спеціальних дозволів та гірничого відводу видобувати корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох 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 кубічних метрів на добу.

ґ) 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.

Відповідно до ст. 79 ЗК України **земельна ділянка** являє собою частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Отже, земельна ділянка - це така частина земної поверхні, яка:

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

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

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.

Визначення земельної ділянки як частини земної поверхні не означає, що права власника ділянки поширюються лише на вертикальну площину земної поверхні. За ЗК України (ст. 79} право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об’єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться. Якщо на земельній ділянці зведено житлову, виробничу чи іншу будівлю чи споруду, то права власника ділянки поширюються й на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки та зайнятий будівлею чи спорудою (у висоту і на глибину).

Здійснення прав власника землі передбачає додержання власником ділянки низки обов’язків, пов’язаних з володінням земельною ділянкою.

Обов’язки власників земельних ділянок передбачені в ряді статей ЗК України та в деяких інших законодавчих актах. За своїм змістом обов’язки власника земельної ділянки можна поділити на три основні групи. До першої з них належать обов’язки власників земельних ділянок, об’єктом яких є власна земельна ділянка.

Так, згідно зі ст. 91 ЗК України власник земельної ділянки зобов’язаний:

а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням;

б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;

в) своєчасно сплачувати земельний податок;

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

ґ) 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

До другої групи обов’язків власника земельної ділянки належать його обов’язки перед власниками та користувачами суміжних і сусідніх земельних ділянок. Так, ст. 91 ЗК України зобов’язує власника земельної ділянки не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів і додержуватися правил добросусідства. Зміст цього обов’язку конкретизовано у статтях 103—109 ЗК України..

Третю групу обов’язків власників земельних ділянок становлять обов’язки щодо охорони не тільки земельної ділянки та розташованих на ній інших природних ресурсів, а й навколишнього природного середовища в цілому. Відповідно до ЗК України власники земельних ділянок у процесі володіння та користування ними зобов’язані додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля, зокрема, додержуватися обмежень, пов’язаних з встановленням охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель, прибережних захисних смуг. Крім вищезазначених обов’язків, закон може встановлювати інші обов’язки власників земельних ділянок.

**6. Підстави то порядок припинення право власності на землю.**

Підставами припинення права власності на землю є юридичні факти, з якими закон пов’язує припинення правовідносин земельної власності. Земельний кодекс України визначає юридичні факти, які ведуть до припинення права державної, комунальної та приватної власності на землю.

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.

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;

в) конфіскації земельної ділянки;

г) примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;

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

ґ**-1**) примусового звернення стягнень на право емфітевзису, суперфіцію за зобов’язаннями особи, яка використовує земельну ділянку на такому праві.

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.