

Лекція на тему «Основи земельного права України»

План лекції:

1. Загальна характеристика земельного права. Поняття, відносини та предмет правового регулювання.
2. Види земель та їх правовий статус.
3. Права й форми власності на землю.
4. Приватизація землі.
5. Відповідальність за порушення земельного законодавства.

1. Загальна характеристика земельного права. Поняття, відносини і предмет правового регулювання

Земельне право — це галузь права, що регулює земельні відносини з метою забезпечення раціонального використання земель, створення умов для підвищення ефективності цього процесу, охорони прав організацій і громадян як землевласників і землекористувачів.

Земельні відносини — це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Суб'єктами земельних відносин є громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування і органи державної влади. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки й права на них, у тому числі на земельні частки.

Предметом правового регулювання земельного права є відносини з володіння, користування та розпорядження земельними ресурсами, а також їх охорони і раціонального використання.

Головними джерелами земельного права є Конституція України, Земельний кодекс України, прийнятий 25 жовтня 2001 р., набрав чинності з 1 січня 2002 р. Закон України Про оренду землі, Закон України Про плату за землю та інші.

2. Види земель та їх правовий статус

До земель України належать всі землі в межах її території, в тому числі острови й землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії земель:

- 1) сільськогосподарського призначення;
- 2) житлової і громадської забудови;
- 3) природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- 4) оздоровчого призначення;
- 5) рекреаційного призначення;
- 6) історико-культурного призначення;
- 7) лісового фонду;
- 8) водного фонду;
- 9) промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади і органів місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень.

Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції.

До земель житлової і громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, що використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Землі природно-заповідного фонду — це ділянки суші й водного простору з природними комплексами та об'єктами, що мають особливу природоохоронну, екологічну, наукову, естетичну, рекреаційну та іншу цінність.

До земель оздоровчого призначення належать землі, з природними лікувальними властивостями.

До земель рекреаційного призначення належать землі, що використовуються для організації відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів.

До земель історико-культурного призначення належать землі, на яких розташовані:

1) історико-культурні заповідники, музеї-заповідники, меморіальні парки, меморіальні (цивільні та військові) кладовища, могили, історичні чи меморіальні садиби, будинки, споруди і пам'ятні місця, пов'язані з історичними подіями;

2) городища, кургани, давні поховання, пам'ятні скульптури та мегаліти, наскальні зображення, поля давніх битв, залишки фортець, військових таборів, поселень і стоянок, ділянки історичного культурного шару укріплень, виробництв, каналів, шляхів;

3) архітектурні ансамблі й комплекси, історичні центри, квартали, площі, залишки стародавнього планування і забудови міст та інших населених пунктів, споруди цивільної, промислової, військової, культурної архітектури, народного зодчества;

До земель лісового фонду належать землі, вкриті лісовою рослинністю, а також не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, які надані й використовуються для потреб лісового господарства.

До земель водного фонду належать землі, зайняті:

1) морями, річками, озерами, водосховищами, іншими водними об'єктами, болотами, а також островами;

- 2) прибережними захисними смугами уздовж морів, річок та навколо водойм;
- 3) гідротехнічними, іншими водогосподарськими спорудами та каналами, а також землі, виділені під смуги відведення для них;
- 4) береговими смугами водних шляхів.

Землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

3. Права й форми власності на землю

Право власності на землю — це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній і державній власності.

Суб'єкти права власності на землю:

- 1) громадяни і юридичні особи — на землі приватної власності;
- 2) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, — на землі комунальної власності;
- 3) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, - на землі державної власності.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- 1) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- 2) безоплатної передачі із земель державної та комунальної власності;
- 3) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування
- 4) прийняття спадщини тощо.

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

- 1) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- 2) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду;
- 3) прийняття спадщини;
- 4) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Територіальні громади набувають землю в комунальну власність у разі:

- 1) передачі їм земель державної власності;
- 2) примусового відчуження земельних ділянок у власників за мотивами суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- 3) прийняття спадщини;
- 4) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- 5) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Держава набуває права власності на землю у разі:

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

Окрім права власності Земельний кодекс передбачає право користування, оренди, сервітуту та інші права відносно землі.

Право постійного користування земельною ділянкою — це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Право оренди земельної ділянки — відповідно до нової редакції Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про оренду землі» від 2 жовтня 2003 року — це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності.

Оренда земельної ділянки може бути короткостроковою – не більше 5 років, та довгостроковою – не більше 50 років та ґрунтується на відповідному договорі.

За оренду землі сплачується орендна плата.

Право земельного сервітуту — це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). При цьому встановлюються такі земельні сервітuti:

- 1) право проходу та проїзду на велосипеді;
- 2) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- 3) право прогону худоби по наявному шляху;
- 4) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій та ін.

4. Приватизація землі

Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами і державою виключно відповідно до закону (Ст. 14 Конституції України). Одним із способів набуття права приватної власності на землю є її приватизація. Приватизація землі в Україні регулюється нормативно-правовими актами, до яких належить Земельний кодекс України, інші закони. Відповідно до норм Земельного кодексу України громадяни України (ст. 25,32—42) мають право на одержання у власність земельних ділянок для:

- 1) ведення селянського (фермерського) господарства;
- 2) ведення особистого підсобного господарства;
- 3) будівництва та обслуговування жилого будинку і господарських будівель (присадибна ділянка);
- 4) садівництва;
- 5) дачного і гаражного будівництва.

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- 1) придбання за договором купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- 2) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності;
- 3) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- 4) прийняття спадщини;
- 5) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян проводиться у разі:

- 1) приватизації земельних ділянок, що перебувають у користуванні громадян;
- 2) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- 3) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації.

Приватизація земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій здійснюється працівниками цих підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерами з числа таких працівників. Кожному із суб'єктів, які приватизують названі земельні ділянки, визначаються їх земельні частки (паї). Рішення про це приймають органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, за клопотанням працівників цих підприємств, установ та організацій. Землі таким суб'єктам у приватну власність передаються безоплатно. Площа земель, що приватизується, 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 (лісовий, водний, резервний фонди). За бажанням особи, яка приватизує ділянку, земельна частка (пай) може бути виділена в натурі (на місцевості). При обчисленні розміру земельної частки (паю) враховуються сільськогосподарські угіддя, які перебували у постійному користуванні державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ і організацій, за винятком земель, що залишаються в державній і комунальній власності. Загальний розмір обчисленої для приватизації площі сільськогосподарських угідь поділяється на кількість працівників цих підприємств і пенсіонерів з їх числа. Вартість і розміри земельних часток (паїв) працівників і пенсіонерів в умовних кадастрових гектарах є рівними.

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

- 1) 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 у цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;
- 2) для ведення особистого селянського господарства — не більше 2,0 га;
- 3) для ведення садівництва — не більше 0,12 га;
- 4) для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 га, в селищах — не більше 0,15 га, в містах — не більше 0,10 га;
- 5) для індивідуального дачного будівництва — не більше 0,10 га;
- 6) для будівництва індивідуальних гаражів — не більше 0,01 га.

Договір купівлі-продажу або інші способи відчуження земельної ділянки посвідчуються в нотаріальному порядку і реєструються у сільській, селищній, міській раді, на території якої розташована земельна ділянка.

Продаж земельної ділянки проводиться за ціною, встановленою угодою сторін, але ця ціна не може бути меншою за нормативну ціну землі. Ціна земельної ділянки за договором купівлі-продажу є підставою для сплати державного мита, а також для розрахунків при заставі земельної ділянки.

Земельним кодексом України встановлюється певний порядок приватизації земельних ділянок. Так, громадянин, зацікавлений у приватизації земельної ділянки, яка перебуває в його користуванні, подає заяву до відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської Ради за місцезнаходженням земельної ділянки. При цьому рішення органів виконавчої влади і органів місцевого самоврядування щодо приватизації земельних ділянок приймається у місячний строк на підставі технічних матеріалів і документів, що підтверджують розмір земельної ділянки.

На підставі рішення органів влади, наявності технічної документації та подачі інших документів реєстрацією земельних ділянок здійснює **державна реєстраційна служба** при управлінні міністерства юстиції України. Для підтвердження права власності громадянам видаються свідоцтво та витяг з державного реєстру про право власності

Земельна ділянка може належати на праві власності кільком особам. Виникає право спільної сумісної або спільної часткової власності.

Спільна часткова власність (власність кількох осіб з визначенням долі кожного) виникає на таких підставах:

- ❖ При добровільному об'єднанні власниками своїх земельних ділянок
- ❖ При придбанні земельної ділянки кількома особами
- ❖ При прийнятті спадщини кількома особами

Спільна сумісна власність (доля кожного із співвласників не визначена) виникає на таких підставах:

- ❖ Земельна ділянка належить подружжю
- ❖ Земельна ділянка членів селянського фермерського господарства
- ❖ Земельна ділянка співвласників житлового будинку

5. Відповідальність за порушення земельного законодавства

Угоди, укладені з порушенням встановленого законом порядку купівлі-продажу, дарування, застави, обміну земельних ділянок, визнаються недійсними за рішенням суду.

Громадяни і юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за такі порушення:

- 1) укладення угод з порушенням земельного законодавства;
- 2) самовільне зайняття земельних ділянок;
- 3) псування сільськогосподарських угідь та інших земель, їх забруднення хімічними та радіоактивними речовинами і стічними водами, засмічення промисловими, побутовими та іншими відходами;
- 4) розміщення, проектування, будівництво, введення в дію об'єктів, що негативно впливають на стан земель;
- 5) невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням;
- 6) порушення строків повернення тимчасово займаних земель або невиконання обов'язків щодо приведення їх у стан, придатний для використання за призначенням;
- 7) знищення межових знаків;
- 8) приховування від обліку і реєстрації та перекручення даних про стан земель;
- 9) знищення або пошкодження протиерозійних і гідротехнічних споруд, захисних насаджень;
- 10) невиконання умов знімання, збереження і нанесення родючого шару ґрунту;
- 11) самовільне відхилення від проектів землеустрою;
- 12) ухилення від державної реєстрації земельних ділянок та подання недостовірної інформації щодо них;
- 13) порушення строків розгляду заяв щодо відведення земельних ділянок.

Самовільно зайняті земельні ділянки підлягають поверненню власникам землі або землекористувачам без відшкодування витрат, понесених за час незаконного користування ними. Повернення самовільно зайнятих земельних ділянок проводиться за рішенням суду.