



Модуль 1
Тема 3

ДОКТРИНА ПРАВА
ВЛАСНОСТІ ТА ІНШИХ
РЕЧОВИХ І
ЗОБОВ'ЯЗАЛЬНИХ ПРАВ НА
ЗЕМЛЮ

© Олександр Бондар, 2021

Основні питання теми

1. **Поняття і види речових прав на землю.**
2. **Поняття, особливості та види права власності на землю.**
3. **Зміст права власності на землю.**
4. **Суб'єктний та об'єктний склад окремих форм права власності на землю.**
5. **Обмеження та обтяження права власності на землю.**

Земля

як об'єкт правових відносин

- **Природний (ландшафтний) об'єкт**
- **Природний ресурс**
- **Майновий об'єкт особливого роду
(річ)**

«Земля» як юридична категорія

Стаття 1 Закону України «Про охорону земель»

- земельні ресурси - сукупний природний ресурс поверхні суші як просторового базису розселення і господарської діяльності, основний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві.
- земля - поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею.

«Земельна ділянка» як юридична категорія

Стаття 79 ЗК. 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.
2. 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 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.

«Земельна ділянка» як юридична категорія

Стаття 79-1. Земельна ділянка як об'єкт цивільних прав

1. Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.
3. Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.
4. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.
7. Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування.

«Земельна ділянка» як юридична категорія

Стаття 79-1. Земельна ділянка як об'єкт цивільних прав

9. Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.
10. Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.
11. Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру.

Речові права на землю

Право власності

Право найбільш повного панування над земельною ділянкою (з обмеженнями, встановленими законом, рішенням суду або правочином), яке особа здійснює на власний розсуд незалежно від волі інших осіб

Обмежені речові права

Сервітут

Емфітевзис

Суперфіцій

Основні законодавчі акти щодо обмежених речових прав на землю

1. Цивільний кодекс України (гл.гл. 30, 32-34).
2. Земельний кодекс України (гл.гл. 16, 16-1).
3. Закон України від 27 квітня 2007 р. «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України».
4. Закон України від 16 вересня 2008 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів щодо сприяння будівництву».
5. Закон України від 5 грудня 2019 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству».

Право земельного сервітуту (гл. 16 ЗК, гл. 32 ЦК)

Ч. 1 ст. 98 ЗК

Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки чи іншої заінтересованої особи на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Види земельних сервітутів:

1. постійні та строкові;
2. платні та безоплатні;
3. за предметом (змістом) обтяження (ст. 99 ЗК);
4. за підставою встановлення (договір, закон, заповіт, рішення суду);
5. за характером встановлення (добровільний та обов'язковий);
6. за суб'єктами (на користь власника (користувача) суміжної земельної ділянки чи на користь іншої конкретно визначеної особи).

Закон України від 14 січня 2000 р. «Про меліорацію»

Стаття 25¹. Встановлення земельних сервітутів для здійснення заходів з меліорації земель

Право емфітевзису (гл. 16¹ ЗК, гл. 33 ЦК)

Ч. 1 ст. 102¹ ЗК, ст. 407 ЦК

Право емфітевзису - це право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб

Правові ознаки емфітевзису:

1. юридична підстава - договір;
2. оплатний характер;
3. може відчужуватись та передаватись у спадок, за винятком обмежень, встановлених для земельних ділянок державної та комунальної власності;
4. встановлюється на певний строк чи без визначення такого (для земельних ділянок державної, комунальної і приватної власності – не більше 50 років) .

Право суперфіцію (гл. 16¹ ЗК, гл. 34 ЦК)

Ч. 1 ст. 102¹ ЗК, ст. 413 ЦК

Право суперфіцію - це право користування чужою земельною ділянкою для забудови (для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель)

Правові ознаки суперфіцію:

1. юридична підстава – договір або заповіт;
2. оплатний характер;
3. може відчужуватись та передаватись у спадок, за винятком обмежень, встановлених для земельних ділянок державної та комунальної власності (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди);
4. встановлюється на певний строк чи без визначення такого (для земельних ділянок державної або комунальної власності – не більше 50 років) .

Право власності на землю

- **Об'єктивне** – система правових норм, які закріплюють, регламентують та охороняють суспільні відносини власності на землю.
- **Суб'єктивне** – це закріплені у відповідних правових нормах можливості конкретного власника володіти, користуватись і розпоряджатись належною йому землею (земельною ділянкою, правами на земельну ділянку, у тому числі правами на земельну частку (пай)), що мають здійснюватись на свій розсуд із врахуванням встановлених законодавством обмежень та із забезпеченням недопущення погіршення якості земель і навколишнього природного середовища для задоволення як власних, так і суспільних інтересів.

Особливості права власності на землю

1. земля як природний ресурс є нерухомим об'єктом права власності, який не створений працею людини.
2. кількісна і якісна обмеженість земель.
3. право власності на землю має певні обмеження в його реалізації, як постійні, так і тимчасові.
4. земля як природний об'єкт знаходиться у нерозривному зв'язку з іншими елементами екосистеми, що необхідно враховувати під час реалізації правомочностей власника.
5. власність на землю зобов'язує власника здійснювати свої правомочності не лише у власних інтересах, але і з урахуванням інтересів суспільних.

Особливості права власності на землю

6. правовідносини власності на землю визначаються специфічним звуженим суб'єктним складом.
7. право власності на землю має суттєві обмеження у об'єктному складі (значна кількість земель не може знаходитись у власності фізичних та юридичних осіб).
8. право власності на землю має кількісні обмеження (для фізичних та юридичних осіб) у законодавстві.
9. право власності на землю характеризується специфічними підставками виникнення та припинення.

Види права власності на землю

1. **Право власності Українського народу**
2. **Право державної власності**
3. **Право власності іноземних держав**
4. **Право комунальної власності**
5. **Право приватної власності**
6. **Право спільної власності (часткової або сумісної) як специфічний різновид**
7. **Право довірчої власності як специфічний різновид**

ЗАКОН УКРАЇНИ

від 10 липня 2018 р. № 2498-VIII

«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні»



П. 21 розділу X «Перехідні положення» ЗК України

з дня набрання чинності цим Законом землі колективних сільськогосподарських підприємств, що припинені (крім земельних ділянок, які на день набрання чинності зазначеним Законом перебували у приватній власності), вважаються власністю територіальних громад, на території яких вони розташовані.

ПОСТАНОВА КАБІНЕТУ МІНІСТРІВ УКРАЇНИ

від 7 червня 2017 р. № 413

«Деякі питання удосконалення управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними»



СТРАТЕГІЯ

удосконалення механізму управління в сфері використання та охорони земель сільськогосподарського призначення державної власності та розпорядження ними

СТРАТЕГІЯ

**удосконалення механізму управління в сфері
використання та охорони земель
сільськогосподарського призначення державної
власності та розпорядження ними**

Відповідно до рекомендацій Європейської економічної комісії ООН з питань управління земельними ресурсами для належного державного управління земельними ресурсами повинні бути здійснені заходи щодо:

**...визначення на законодавчому рівні сутності землі,
форм і характеру власності, форм користування і прав
на землю, обмежень і зобов'язань, які повинні
реєструватися.**

Зміст права власності на землю

ст. 317 ЦК, ст. 78 ЗК

Право володіння

Право користування

Право розпорядження

Право володіння землею

юридично забезпечена правомочність власника, що полягає в можливості його фактичного панування над земельною ділянкою та утримання її у своєму господарстві.

Право користування землею

юридично забезпечена можливість власника здобувати із власної земельної ділянки її корисні господарські та інші властивості, зокрема, можливість її господарської експлуатації з метою отримання доходу.

Право розпорядження землею

юридично забезпечена можливість власника визначати із врахуванням обмежень, встановлених законодавством, юридичну та фізичну долю належної йому земельної ділянки.

Право приватної власності на землю

Суб'єкти:

1. громадяни України.
2. іноземці та особи без громадянства.
3. юридичні особи, засновані громадянами України або юридичними особами України.
4. іноземні юридичні особи.
5. спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб.

Право приватної власності на землю

Об'єкти:

- 1. земельна ділянка** – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.
- 2. право на земельну частку (пай)** – право на умовну земельну частку в гектарах з відповідною грошовою оцінкою без виділення у загальному масиві земель.
- 3. майнове право на земельну ділянку** – будь-яке право, пов'язане із ділянкою, відмінне від права власності.

Земельна ділянка як об'єкт права приватної власності на землю

1. **Ст. 79 ЗК України** – нормативна дефініція.
2. **Ст. 79¹ ЗК України** – земельна ділянка як об'єкт цивільних прав.
3. **Закон України від 7 липня 2011 р. «Про Державний земельний кадастр»** (ст. 15, 16).

Право державної власності на землю

Суб'єкт:

1. **Держава Україна**, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади (ст. 80 ЗК).
2. Право державної власності на землю набувається і реалізується державою через **органи виконавчої влади** відповідно до повноважень, визначених ЗК (ч. 2 ст. 84 ЗК).

Органи виконавчої влади, які реалізують право державної власності на землю

1. **Кабінет Міністрів України** (ст. ст. 13, 122 ЗК, ст.ст. 2, 20 Закону України «Про Кабінет Міністрів України» від 27 лютого 2014 р.).
2. **Рада міністрів АРК** (ст.ст. 16, 122 ЗК).
3. **Місцеві державні адміністрації** (ст.ст. 17, 122 ЗК, ст.ст. 13, 21 Закону України «Про місцеві державні адміністрації» від 9 квітня 1999 р., ст. 22 Закону України «Про столицю України – місто-герой Київ» від 15 січня 1999 р.).
4. **Держгеокадастр України та його територіальні органи** (ст. 15¹, ч. 4 ст. 122 ЗК, ПКМУ від 14 січня 2015 р. № 15 «Про Державну службу України з питань геодезії, картографії та кадастру»).
5. **Державні органи приватизації** (ст.ст. 17¹, 122 ЗК, ст. 5 Закону України «Про Фонд державного майна України» від 9 грудня 2011 р.).

Проект Закону про внесення змін до Податкового кодексу України та деяких законодавчих актів України **щодо стимулювання створення та діяльності дрібних фермерських господарств і деконцентрації повноважень у сфері земельних відносин :**

- 1.** Реєстр. № 7363 від 06.12.2017, внесений Президентом України Порошенком П. О.
- 2.** Реєстр. № 7363-1 від 18.12.2017, внесений народним депутатом України Ляшком О. В. та ін.
- 3.** Реєстр. № 7363-2 від 20.12.2017, внесений народним депутатом України Івченком В. Є.

Об'єкти права державної власності на землю

Стаття 84 ЗК. Право власності на землю держави

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

Ч. 4. До земель державної власності, які **не можуть передаватись у приватну власність**, належать...

Проблема розмежування земель державної та комунальної власності

1. Указ Президента України від 27.06.1999 р. № 722 (так і не набрав чинності)
2. Постанова Кабінету Міністрів України від 1 серпня 2002 р. № 1100 "Про затвердження Тимчасового порядку розмежування земель права державної і комунальної власності" (втратила чинність 8 жовтня 2004 р.).
3. Закон України від 5 лютого 2004 р. "Про розмежування земель права державної та комунальної власності" (втратив чинність 1 січня 2013 р. у зв'язку з прийняттям...
4. **Закон України від 6 вересня 2012 р. № 5245-VI «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».**
5. **Закон України від 14 травня 2013 р. № 233-VII «Про внесення змін до деяких законів України щодо вдосконалення порядку державної реєстрації речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності у зв'язку з їх розмежуванням».**

Право комунальної власності на землю

Суб'єкти:

1. **Територіальні громади**, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування (ст. 80 ЗК).
2. Землі, які належать на праві власності **територіальним громадам сіл, селищ, міст**, є комунальною власністю. (ч. 1 ст. 83 ЗК).
3. Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть **об'єднувати** на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності.
Управління зазначеними земельними ділянками здійснюється **обласними та районними радами** (ч. 6 ст. 83, ст. 122 ЗК).

Право комунальної власності на землю (нормативне забезпечення)

1. ЗК України.
2. Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21 травня 1997 р.
3. Закон України «Про столицю України – місто-герой Київ» від 15 січня 1999 р.
4. Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад» від 5 лютого 2015 р.

Об'єкти права комунальної власності на землю

Стаття 83 ЗК. Право власності на землю територіальних громад

Ч. 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.

Ч. 3. Земельні ділянки державної власності, які ... передаються у комунальну власність.

Ч. 4. До земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать...

Конституція України

Стаття 13.

Власність **зобов'язує**. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству.

Стаття 14.

Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою **виключно відповідно до закону**.

Стаття 41.

Використання власності **не може** завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

Обмеження права власності на землю

1. заборона чи обмеження щодо здійснення окремих видів господарської чи іншої діяльності, пов'язаної з використанням землі;
2. вимога утримуватись від здійснення певних дій;
3. вимога надання обмеженої можливості використання земельної ділянки іншим особам (право земельного сервітуту);
4. покладання на управомочених суб'єктів додаткових обов'язків щодо вчинення дій, пов'язаних із набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок;
5. необхідність дотримання вимог зон зі спеціальним правовим режимом;
6. дотримання правил добросусідства.