

КЕЙСИ ДЛЯ ПІДСУМКОВОГО КОНТРОЛЮ З НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ «ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО»

1. Громадянин Л. отримав у приватну власність земельну ділянку площею 2 га для ведення індивідуального садівництва. Оскільки ділянка розташована поблизу траси, він уклав договір оренди з приватним підприємцем, який облаштував на ній майданчик для розбирання старих автомобілів та склад запчастин. Громадянин Л. також припинив сплачувати земельний податок, аргументуючи це тим, що через захаращеність сусідніх ділянок бур'янами він не може використовувати свою землю за призначенням (для саду), а отже, податкове зобов'язання не має виникати.

Державний інспектор з контролю за використанням та охороною земель під час перевірки зафіксував нецільове використання землі та подав матеріали до суду для накладення штрафу та ініціювання процедури припинення права власності. Л. оскаржив дії інспектора, заявивши, що як власник він має право розпоряджатися земельною ділянкою на власний розсуд.

Вирішить справу. Чи має право власник самотійно змінювати спосіб використання ділянки без зміни її цільового призначення? Чи звільняє «неродючість» землі або неможливість її використання за призначенням від сплати земельного податку? Які наслідки передбачені законом за систематичне невиконання обов'язків власника землі?

2. Громадянин С. звернувся до міської ради із заявою про безоплатну передачу йому у власність земельної ділянки площею 0,10 га для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд із земель запасу міста. У заяві він додав графічні матеріали, де вказав бажане місце розташування.

Міська рада прийняла рішення про надання дозволу на розроблення технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі. Коли громадянин С. звернувся до землевпорядника, той відмовився укласти договір, мотивуючи це тим, що: 1) земельна ділянка раніше нікому не надавалася і не має кадастрового номера, тому потрібно розробляти проєкт землеустрою щодо відведення, а не технічну документацію; 2) згідно з планом зонування території, дана територія належить до рекреаційної зони (зелені насадження загального користування), де будівництво індивідуальних будинків заборонено.

Громадянин С. подав позов до суду, вимагаючи зобов'язати землевпорядника розробити документацію згідно з рішенням ради, вважаючи, що рішення органу місцевого самоврядування є обов'язковим для виконання.

Вирішить справу. У чому полягає правова різниця між проєктом землеустрою та технічною документацією у контексті формування нової ділянки? Чи може міська рада надавати дозвіл на приватизацію ділянки, якщо її цільове призначення суперечить містобудівній документації? Яке рішення має винести суд?

3. Міська рада прийняла рішення про викуп земельної ділянки площею 0,5 га, що належить громадянину П. на праві приватної власності. Офіційна причина викупу - будівництво приватного торгово-розважального центру, який рада визнала "соціально важливим об'єктом для розвитку інфраструктури району". Власник П. отримав письмове повідомлення про викуп за 4 місяці до запланованої дати.

Під час оформлення документів з'ясувалося, що вся ділянка перебуває в оренді у «Буд-Плюс» (строк договору - 10 років), яке використовує її як складську базу. ТОВ «Буд-Плюс» звернулося до суду з вимогою скасувати рішення ради, мотивуючи це тим, що: 1) будівництво приватного ТРЦ не є «суспільною потребою» у розумінні закону; 2) міська рада не запропонувала орендарю відшкодування збитків, пов'язаних із розірванням договору оренди; 3) порушено строки та процедуру повідомлення про викуп.

Вирішить справу. Чи є будівництво об'єкта торгівлі законною підставою для викупу земельної ділянки у приватного власника? Який встановлений законом строк попередження власника та землекористувачів про викуп ділянки для суспільних потреб? Які права має орендар у разі викупу ділянки, і як має бути вирішена справа?

4. Громадянин С. є орендним користувачем земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності площею 15 га для ведення товарного сільськогосподарського виробництва (строк договору - 10 років). Через відсутність необхідної техніки для обробітку всієї площі, С. уклав договір суборенди на 5 га з агрофірмою «Світанок» строком на 4 роки. Крім того, С. самостійно встановив платний земельний сервітут на користь сусіднього власника ділянки для прокладання водогону через орендовану територію.

Державний реєстратор відмовив у реєстрації права суборенди, посилаючись на відсутність у договорі оренди пункту про можливість передачі ділянки в суборенду без згоди орендодавця. Водночас територіальна громада оскаржила встановлення сервітуту, стверджуючи, що орендар не має права обтяжувати державну землю сервітутами.

Вирішить справу. Дайте правову оцінку діям громадянина С. щодо передачі частини ділянки в суборенду. Чи мав право орендар самостійно встановлювати земельний сервітут? Яке рішення має винести суд?

5. ТОВ «Логістик-Центр» уклало договір суперфіцію з міською радою строком на 15 років для будівництва логістичного терміналу. Через 6 років після укладення договору, коли будівля була зведена на 70% (завершено каркас та покрівлю), міська рада прийняла рішення про вилучення цієї ділянки для будівництва державної дитячої лікарні.

Власникові недобудови (ТОВ «Логістик-Центр») запропонували альтернативну ділянку в промисловій зоні та компенсацію вартості будівельних матеріалів. Під час перевірки з'ясувалося, що активні будівельні роботи на об'єкті не велися протягом останніх трьох років, будівля фактично покинута і не охороняється. На цій підставі міська рада в односторонньому порядку розірвала договір суперфіцію та скасувала дозвіл на будівництво.

ТОВ «Логістик-Центр» звернулося до суду, вимагаючи визнати розірвання договору незаконним та зобов'язати раду виплатити повну ринкову вартість недобудованого об'єкта.

Вирішить справу. Чи є будівництво дитячої лікарні підставою для примусового відчуження земельної ділянки? Які правові наслідки має факт припинення будівництва протягом трьох років для договору суперфіцію? Яке рішення має винести суд щодо вимоги про виплату ринкової вартості недобудови?

6. У 1995 році громадянин М. отримав державний акт на право приватної власності на земельну ділянку площею 0,25 га для будівництва та обслуговування житлового будинку. Після його смерті у 2008 році спадкоємцем став син, громадянин Л., який успадкував будинок, але не переоформив право власності на землю на своє ім'я. Через пожежу у 2012 році будинок повністю згорів. Громадянин Л. виїхав за кордон і ділянкою не займався.

З 2013 року ділянку почав обробляти сусід, громадянин К. Він розчистив її від сміття, висадив сад і протягом 13 років відкрито та безперервно нею користувався. У 2026 році громадянин К. звернувся до сільської ради з клопотанням про надання йому цієї ділянки у власність за набувальною давністю.

Дізнавшись про це, громадянин Л. (спадкоємець) також звернувся до ради, стверджуючи, що право на землю перейшло до нього разом із залишками фундаменту будинку згідно зі ст. 120 ЗКУ, і вимагає передати ділянку йому.

Вирішить справу. Чи зберігається право на земельну ділянку у спадкоємця, якщо житловий будинок був повністю зруйнований, а право власності на нього припинено? Чи може громадянин К. претендувати на ділянку за правилами набувальної давності? Яке рішення має прийняти сільська рада?

7. Громадянин К. звернувся до суду з позовом до сусідки - громадянки М., вимагаючи зобов'язати її встановити суцільну огорожу та припинити вигул собак на його території. К. стверджував, що собаки М. постійно розривають квітники та псують ландшафтний дизайн на його присадибній ділянці. Також М. щодня використовує стежку через ділянку К., щоб скоротити шлях до громадського колодязя, мотивуючи це тим, що «так ходили всі сусіди останні 20 років».

Громадянка М. подала зустрічний позов про відшкодування вартості лікування двох її собак. Тварини отруїлися добривами, які К. розсипав на своєму газоні. М. вважає дії сусіда протиправними, оскільки він не попередив її про хімічну обробку, знаючи, що собаки можуть туди забігти. Крім того, вона заявила, що використання стежки є її «природним правом» (сервітутом).

Вирішить справу. Які обов'язки власників суміжних ділянок щодо дотримання правил добросусідства? Чи має право власник ділянки самовільно використовувати чужу територію для проходу (прогону худоби)? Які підстави встановлення земельного сервітуту передбачені законом? Чи може сервітут виникнути автоматично на підставі тривалого користування ділянкою (за звичаєм)?

8. Громадянин Д. є власником присадибної земельної ділянки, право власності на яку зареєстровано в Державному реєстрі речових прав. Під час реконструкції свого домоволодіння він збудував капітальний гараж та встановив бетонну огорожу, змістивши фасадну лінію забудови на 2,5 метра вперед. Внаслідок цього була перекрита частина тротуару та пошкоджено охоронну зону підземного газопроводу.

Сусіди звернулися зі скаргою до інспекції з контролю за використанням та охороною земель. Перевірка за допомогою геодезичної зйомки підтвердила, що 0,02 га землі, на яких розташована частина гаража та паркан, належать до земель комунальної власності (вулично-дорожня мережа) і знаходяться за «червоними лініями» вулиці. Громадянин Д. заявив, що він лише «вирівняв межу» і це не завдає нікому шкоди.

Вирішить справу. Який правовий режим земель загального користування в межах населених пунктів? Чи вважається винесення огорожі за межі приватної ділянки «самовільним зайняттям землі»? Які органи мають право вимагати знесення самовільно збудованої споруди та в якому порядку?

9. Громадянка О. отримала у приватну власність земельну ділянку площею 1,5 га для ведення особистого селянського господарства. Через рік вона вирішила, що така площа для неї завелика, і звернулася до землевпорядної організації з метою поділу ділянки на дві рівні частини. Після поділу вона планувала на одній частині висадити сад, а іншу - продати сусіду під будівництво приватного готелю, оскільки ділянка розташована поблизу курортної зони.

Місцева рада відмовила у погодженні документації, мотивуючи це тим, що землі ОСГ не можуть використовуватися для комерційного будівництва, а поділ ділянки без попередньої зміни цільового призначення є незаконним. Громадянка О. оскаржила відмову до суду, стверджуючи, що як власник вона має право ділити свою власність та розпоряджатися нею як завгодно.

Вирішить справу. Чи має право власник ділянки ОСГ будувати на ній житлові будинки або комерційні об'єкти? Яка процедура зміни цільового призначення земельної ділянки, що перебуває у приватній власності? У чому полягає пріоритетність)земель сільськогосподарського призначення?

10. Громадянин Ф. є власником замкненої лісової ділянки площею 4 га. Він обгородив ділянку парканом і встановив таблички «Приватна власність. Вхід заборонено». Однак група туристів демонтувала секцію паркану, щоб пройти до лісового озера та зібрати суницю. Власник викликав поліцію, звинувативши туристів у пошкодженні майна та незаконному вторгненні. Туристи на суді заявили, що право на загальне використання лісів є абсолютним і приватна власність на ліс не може обмежувати їхнє право на відпочинок та збір дикорослих плодів.

Вирішить справу. Чи має право приватний власник лісу обмежувати доступ громадян до своєї ділянки? У чому полягає правовий зміст "права загального лісокористування"? Чи поширюється воно на приватні лісові ділянки згідно з Лісовим кодексом України? Яка відмінність між загальним та спеціальним лісокористуванням? Яке рішення має винести суд?