**Тема № 4. Право власності на землю**

**Лекція 4. Характеристика права власності на землю**

1. **Поняття і зміст права власності на землю.**
2. **Земля як об’єкт права власності**
3. **Земельна ділянка як об’єкт цивільних прав**
4. **Суб’єкти права власності на землю**
5. **Конституційні засади права власності на землю в Україні.**
6. **Підстави виникнення, зміни та припинення земельних відносин. Об’єкти земельних відносин.**

|  |  |
| --- | --- |
| **1. Право власності на землю**— це закріплене у земельно-правових нормах право громадянина, юридичної особи чи уповноважених органів державної виконавчої влади і місцевого самоврядування володіти, користуватися і розпоряджатися належною йому землею (земельною ділянкою) і законодавче забезпечення цих прав.  Згідно Ст 78. ЗК: Зміст права власності на землю:  1. Право власності на землю — це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.  2. Право власності на землю набувається та реалізується на підставі Конституції України, цього Кодексу, а також інших законів, що видаються відповідно до них.  **Зміст права власності на землю полягає в тому**, що власнику в повному обсязі належать усі три види правомочностей, тобто право володіти, користуватися і розпоряджатися. Окремі з цих правомочностей можуть належати і не власникам. Так, володіти земельною ділянкою на законних підставах можуть орендарі, землекористувачі, опікуни, підрядчики тощо. Таке володіння називається **титульним**. Право володіння власника відрізняється від права титульного володільця тим, що власник здійснює свою правомочність разом з іншими правомочностями — користуванням і розпорядженням. Щодо титульних володільців, то вони повинні узгоджувати свої дії з власником або здійснювати володіння на підставі договору (наприклад, договору оренди) чи адміністративного акта, за­кону (наприклад, надання земельної ділянки, що перебуває у державній власності, у постійне користування державному сільськогосподарському підприємству). У деяких випадках титульний володілець може мати не тільки право володіння, а й право користування, наприклад, при оренді землі. **Право користування земельною ділянкою надає землевл**аснику право вилучення корисних властивостей землі для задо­волення особистих потреб чи потреб інших осіб за волею власника. Наприклад, використання землі для будівництва за­воду, житлового будинку, гаража, на зайняття сільським господарством. Слід зауважити, що законним користувачем може бути не лише землевласник, а й інша особа, якій це пра­во надане договором, законом чи адміністративним актом. **Право розпорядження землею** — це найбільш визначальна правомочність власника. Воно належить лише власникові землі і реалізується шляхом особистого використання певним чином і для певних цілей, а також шляхом припинення або обмеження свого права. Як і перші дві правомочності, право розпорядження може передаватися за договором третій особі. Право власності охоплює одночасно усі три правомочності: володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою.  **2. Земля як об'єкт права власності.**   |  | | --- | | Має місце тісний зв'язок цивільного і земельного права, що виявляється в переплетенні земельних і майнових відносин, обумовленому зв'язком права на земельну ділянку з правом на об’єкти які знаходяться на земельній ділянці  **Ст. 373 ЦК:** Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.  2. Право власності на землю гарантується Конституцією України. Право власності на землю (земельну ділянку) набувається і здійснюється відповідно до закону.  3.Право власності на земельну ділянку поширюється на (**за ст. 79 ЗК**) поверхневий (ґрунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.  4. Власник земельної ділянки має право використовувати її на власний розсуд відповідно до її цільового призначення.  5. Власник земельної ділянки може використовувати на свій розсуд все, що знаходиться над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом та якщо це не порушує прав інших осіб.  **В статті 13 Конституції** встановлено, що земля поряд з іншими природними ресурсами є об'єктом права власності українського народу. У статті 14 Основного закону зазначено, що право власності на землю гарантується, набувається і реалізується громадянами, юридичними особами і державою виключно відповідно до закону.  **Земельна ділянка як об'єкт права приватної власності** дуже специфічний і містить у собі кілька важливих елементів. Насамперед, це ґрунтовий покрив, який є важливим для віднесення землі до відповідної категорії. Крім цього важливо і включення іноді інших об'єктів природи, які знаходяться на цій ділянці: ліс, водні об'єкти тощо. Будь-якого роду діяльність власника на своїй земельній ділянці здійснюється у певному просторі: повітряному чи підземному. Усі ці моменти враховуються законодавцем.  В одних випадках право приватної власності поширюється не тільки на землю, але й у межах земельної ділянки на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ньому знаходяться (п. 2 ст. 79 ЗК), в інших — визначається порядок використання таких об'єктів природи власником земельної ділянки (п. 2 ст. 56, п. 2 ст. 59 ЗК). Так землі лісового і водного фондів можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності.  Здійснюючи свої права, **власник** земельної ділянки використовує її на свій розсуд, але обов'язково **враховує її цільове**призначення (дев'ять категорій).  **Цільове призначення земель** — це встановлені законодавством порядок, умови, межі експлуатації (використання) земель для конкретних цілей відповідно до категорій земель, які мають особливий правовий режим. | |

**3. Земельна ділянка як об’єкт цивільних прав**

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.

**Формування земельних ділянок здійснюється:**

у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;

шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;

шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом;

за проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Сформовані земельні ділянки підлягають **державній реєстрації у Державному земельному кадастрі.**

Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Формування земельних ділянок (крім випадків, визначених у частинах шостій - сьомій цієї статті) здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за **технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.**

Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється **за документацією із землеустрою**, яка стала підставою для її формування.

У разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж, формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру.

**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.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі.

Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру.

Межі суміжних земельних ділянок приватної власності можуть бути змінені їх власниками без формування нових земельних ділянок за технічною документацією із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Земельна ділянка припиняє існування як об’єкт цивільних прав, а її державна реєстрація скасовується в разі:

поділу або об’єднання земельних ділянок;

скасування державної реєстрації земельної ділянки на підставі судового рішення внаслідок визнання незаконною такої державної реєстрації;

якщо речове право на земельну ділянку, зареєстровану в Державному земельному кадастрі відповідно до [Закону України](https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3613-17) "Про Державний земельний кадастр", не було зареєстровано протягом року з вини заявника.

Ухвалення судом рішення про скасування державної реєстрації земельної ділянки допускається виключно з одночасним припиненням таким рішенням усіх речових прав, їх обтяжень, зареєстрованих щодо такої земельної ділянки (за наявності таких прав, обтяжень).

**4. Конституційні засади права власності на землю в Україні.**

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| **Стаття 13 КУ**. Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси,  які  знаходяться  в  межах  території  України, природні ресурси її континентального шельфу,  виключної (морської) економічної зони **є об'єктами права власності Українського  народу**.  **Стаття 14**. Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою  виключно відповідно до закону.  **Стаття 92**. Виключно законами України визначаються:  5)засади    використання   природних   ресурсів,  виключної (морської) економічної  зони,  континентального  шельфу,  освоєння космічного простору,  організації  та  експлуатації енергосистем, транспорту і зв'язку;  7) правовий режим власності;  **Стаття 142 КУ**встановлює,що земля може бути у власності територіальної громади, комунальній та приватній власності.   |  | | --- | | 1. **Підстави виникнення, зміни та припинення земельних відносин. Об’єкти земельних відносин.** |   Підставами виникнення, зміни та припинення земельних відносин **є юридичні факти** — юридично значимі обставини, які поділяються відповідно на правовстановлюючі, правозмінюючі та правоприпиняючі**. До таких обставин можна віднести**: договори та інші угоди, передбачені законом, а також не передбачені законом але такі, що не суперечать йому; акти державних органів та органів місцевого самоврядування, які передбачені законом як підстави виникнення земельних прав та обов'язків; судові рішення, які встановлюють земельні права та обов'язки; набуття земельних прав та обов'язків на підставах, які дозволені законом; заподіяння шкоди; інші дії фізичних та юридичних осіб; події, з якими закон або інший правовий акт пов'язує виникнення, зміну і припинення земельних відносин.  **За характером виникнення** юридичні факти поділяються на **дії та події**.  Одним з найпоширеніших правовстановлюючих юридичних фактів є **приватизація земель**.  Динаміка у земельних правовідносинах особливо характерна для сільськогосподарського виробництва, де якісні характеристики об'єкта таких відносин — земельної ділянки — не є постійними. Однак важливим у таких земельних правовідносинах є те, що вони повинні ґрунтуватися тільки на законних підставах.  Земельне законодавство окремо закріплює **перелік правоприпиняючих юридичних обставин**. Згідно зі статтями 140 і 141 ЗК України до них належать: добровільна відмова власника або користувача від права на земельну ділянку; смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця або припинення діяльності юридичних осіб за відсутності правонаступника; відчуження земельної ділянки за рішенням власника; звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених земельним законодавством; конфіскація за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених земельним законодавством; використання земельної ділянки не за цільовим призначенням; систематична несплата земельного податку або орендної плати.  **Охоронні земельні правовідносини припиняються після** здійснення учасником (учасниками) цих відносин дій, які усувають правопорушення. Якщо порушника земельного законодавства притягнуто до юридичної відповідальності, то акт застосування стягнення (покарання) означає припинення охоронних земельних правовідносин.**Дії, як підстави припинення земельних правовідносин, традиційно поділяють на дві групи**: 1) ті, які **відбуваються за волею землевласника**чи землекористувача (відчуження земельної ділянки за рішенням власника, відмова від використання земельної ділянки тощо); 2) ті, які **відбуваються за волею органів держави**, уповноважених на охорону земельних ресурсів, у тому числі правоохоронних органів загальної компетенції (вилучення земельної ділянки, позбавлення права користування нею у зв'язку з порушенням закону тощо).  **Поняття, види і структура земельно-правових відносин.**   |  | | --- | | **Земельні правовідносини** - це суспільні відносини з приводу володіння, користування, розпорядження та управління землею на державному, господарському і внутрігосподарському рівнях як об'єктом господарювання, так і засобами виробництва у сільському господарстві.  **Структура**:  - норми права, якою необхідно керуватись при вирішенні тих чи інших земельно-правових питань;  - суб'єктів права, тобто учасників земельних відносин;  - об'єкта права - індивідуально визначеної земельної ділянки, з приводу якої виникають земельні відносини;  - змісту земельних правовідносин, тобто права і обов'язки їх учасників, які здійснюють свої дії у точній відповідності з нормами права, переслідуючи мету, заради якої складаються дані земельні відносини. При цьому враховуються особливості суб'єкта і об'єкта цих відносин.  За **функціональним призначенням** земельні правовідносини поділяються на наступні види: регулятивні та правоохоронні.  **Регулятивні правовідносини** - це такі відрегульовані нормами земельного права, які проявляються у вчиненні учасниками даних відносин позитивних дій. Це - звичайні земельні відносини, які зустрічаються у практиці, придбання, використання земельних ділянок, приклади про які наводились вище. **Правоохоронні** земельні відносини, на відміну від регулятивних, викликаються відхиленнями у поведінці учасника земельних відносин від норми закону. Тому правоохоронні земельні відносини виникають з приводу правопорушень, коли наступає необхідність юридичного впливу на порушника земельного законодавства. Названі відносини можуть виникати і при відсутності правопорушення, коли є загроза його настання. Земельні правовідносини можуть **поділятись** на матеріальні, що виникають внаслідок господарської діяльності, і процесуальні, які виникають на підставі процесуальних норм. **Матеріальні відносини** - це правові норми, які встановлюють певні суттєві права і обов'язки учасників земельних правовідносин, наприклад, право на отримання земельної ділянки, зобов'язання охороняти (зберігати) родючість ґрунту. **Процесуальні відносини** - це правові норми, які встановлюють порядок подачі заяв, прохань про виділення землі, порядок оскарження рішень державних органів, процедуру розгляду земельних спорів, якщо вони виникають тощо.   Управлінський державний орган, як і будь-який власник, має право повного володіння над землею. Ці відносини держави ще називають **абсолютними земельними правовідносинами**.Земельні правовідносини можуть поділятися за ступенем взаємних зобов'язань їх учасників. Вони можуть бути відносинами рівноправності (партнерськими) і відносинами підлеглості однієї сторони іншій. Як правило, **рівноправні** земельні відносини виникають між тими чи іншими громадянами або юридичними особами. **Партнерські** відносини складаються між орендатором і орендодавцем, у тому числі в разі здавання земельної ділянки в оренду. | |
|  |