**Тема 5. Форми власності на землю.**

**Лекція 6. Підстави та порядок виникнення і припинення права власності**

**1. Підстави та порядок виникнення і припинення права власності на землю**

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

1. 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.

**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.

**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 села, селища чи міста (ст. 140 ЗК).

**Підставами виникнення права державної власності на землю є:**

1) передача земельних ділянок комунальної власності у державну власність (ст. 117 ЗК);

2) викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб (ст. 146 ЗК);

3) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності (ст. 140 ЗК);

4) добровільна відмова власника земельної ділянки від прав на неї на користь держави (ст. 140 ЗК);

5) смерть власника земельної ділянки за відсутністю спадкоємця (ст. 140 ЗК);

6) конфіскація земельної ділянки за рішенням суду.

**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 державної власності** на землю є:

1) приватизація земель, які перебувають у власності держави;

2) розмежування земель державної та комунальної власності;

3) передача земельної ділянки державної власності у комунальну власність.

**Підставами припинення права комунальної власності** визнаються:

1) приватизація земель, які перебувають у комунальній власності та

2) передача земельної ділянки комунальної власності у власність держави.

Загальною підставою припинення права державної та комунальної власності на землю виступає укладення уповноваженими органами цивільно-правових угод про перехід права власності на земельну ділянку, в тому числі і відповідно до міжнародних договорів.

**Примусове припинення права** державної та права комунальної власності на землю може мати місце за рішенням суду.

Щодо **підстав припинення права приватної власності на землю**, то вони визначені у статтях 140 і 143 ЗК України. На жаль, ці статті містять суперечливі положення. Так, у ст. 140 “Підстави припинення права власності на земельну ділянку”, визначено, що підставами припинення права приватної 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; тощо.

Стаття 143 “Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку” містить дещо інший перелік підстав припинення прав на землю, включаючи і право власності, а саме:

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 терміни, встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів;

в) конфіскації земельної ділянки;

г) викупу (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

ґ) примусового звернення стягнень на земельну ділянку за зобов'язаннями власника цієї земельної ділянки;

д) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених Земельним кодексом України.

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

У власників землі є різноманітні права, Але вони взаємопов'язані між собою. Стаття 90 Земельного кодексу України чітко їх визначає:

**«Власники земельних ділянок мають право:**

а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину;

б) самостійно господарювати на землі;

в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогосподарську 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;

г) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

д)споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.  
 Порушені права власників земельних ділянок підлягатимуть відновленню в порядку, встановленому законом».

Основне невід'ємне право власника- самостійно господарювати на своїй земельній ділянці, здійснювати безпосередню її експлуатацію. Однак самостійне використання земл і- це не тільки право, але і обов’язок власника. Крім того, він має право і зобов'язаний використовувати землю саме у тих цілях, для яких вона призначена.

Право самостійного госпадарювання і безпосередньої експлуатації землі припускає наявність у власника конкретних прав, обумовлених відповідною метою використання або цільовим призначенням земельної ділянки.

Всі права власника здійснюються ним тільки у встановленому порядку. Зведення будівель і споруд (виробничих, культурно-побутових та ін.) допустимо на призначених для цього земельних ділянках і по узгодженню з місцевими радами і відповідними державними органами. Умови та порядок надання земельних ділянок в оренду регламентується Законом України «Про оренду землі» і здійснюються на обмежений законом термін і без зміни їх цільового призначення. Видобувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф власники землі мають право на загальну глибину розробки до двох метрів, а прісні підземні води – до 20 метрів.

Окрему группу прав складають майнові права, пов'язані з правом власності на землю. Все створене або здобуте власником на власній земельній ділянці (згідно з її цільовим призначенням) належить власнику. Так, власники земельних ділянок володіють правом власності на створену сільськогосподарську продукцію, посіви, насадження сільськогосподарських культур і інші насадження, а також доходи від їх реалізації.

Окрім прав, що виражають основний зміст права власності, а також обумовлених ним, існує цілий ряд інших прав. Так, наприклад, власник земельної ділянки має право вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть, якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою; відшкодування завданих збитків; відновлення стану земельної ділянки, який інснував до порушення прав; запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав, визнання недійсними рішень органі виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; відшкодування заподіяних збитків. Під збитками розуміється грошова вартість пошкодженої чи знищеної земельної ділянки, невикористані витрати і упущена користь.

При руйнуванні будівлі від стихійного лиха чи пожежі за власником будівлі зберігається право власності на земельну ділянку.

Право власників землі гарантується законом . Це означає, що припиненняґ права власності на земельну ділянку або її частину може мати місце лише у випадках і на підставах, передбачених законодавством. Втручання в діяльність власників землі, пов'язане з її використанням, з боку держвних, господарських і інших органів та організацій забороняється, за винятком випадків порушення власниками земельного законодавства. Права власників можуть бути обмежені лише у випадках, прямо передбачених законом.

Порушені права власників землі підлягають відновляють радами згідно із їх компетенцією, судом, арбітражним чи третейським судом.

**Обов'язки власників земельних ділянок**

Стаття 91. Земельного кодексу України «Обов'язки власників земельних ділянок» передбачає :

1. Власники земельних ділянок зобов'язані:

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.

Законом можуть бути встановлені інші обов'язки власників земельних ділянок.»  
 Відповідно до пункту 1 статті 110 Земельного кодексу:

“…на використання власником земельної ділянки або її частини можу бути встановлено обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором”.

Обмеження прав власності на землю тісно пов’язано з правом земельного сервітуту ( глава 16 Земельного кодексу).

Право земельного сервітуту - це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою ділянками). Постійний або строковий земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він установлений.

Відповідно до статті 99 Земельного кодексу власники або землекористувачі земельнихділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

а)права проходу та проїзду на велисопеді;

б)права проїзду на транспортному засобі наявним шляхом;

в)права рокладання та експлуатації лінії електропередачі, зв’язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій ;

г) права прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми, або через чужу земельну ділянку;

г-1) права відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;

д) права забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та права проходу до природної водойми;

е) права поїти свою худобу їз природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та права проходу до природної водойми;

є) права прогону худоби наявним шляхом;

ж) права встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів, з метою ремонту будівель та споруд.

Земельний сервітут встановлюється за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на підставі договору або рішенням суду. Право земельного сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку. Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу до іншої особи прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут.

Доцільно буде одразу ж згадати про обмеження, встановлене пунктом 13 “ Перехідних положень” “ на період до 1 січня 2010 року громадяни та юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом “.