

# **Що має знати депутат місцевої ради**

## **Книга V**

### **ЗЕМЕЛЬНІ ВІДНОСИНИ НА МІСЦЕВОМУ РІВНІ**

Київ – 2016

Редакція – авторська  
Над виданням працювали:  
Андрій Березняк  
Наталія Ляшук  
Андрій Странніков  
Олександр Солонтай  
Любомир Грицак

Технічна підтримка Наталія Спиця

**Що має знати депутат місцевої ради** : Книга V. Земельні відносини на місцевому рівні. – К. : 2016. – С. 216.

**Серія книг «Що має знати депутат місцевої ради»** видається в рамках проекту «Місьцеве самоврядування. Крок до ефективності», який передбачає навчання депутатів місцевих рад усіх областей України й реалізується Інститутом Політичної Освіти впродовж 2006–2017 рр.

Цей посібник висвітлює питання земельних відносин на місцевому рівні. Видання, що ви тримаєте в руках, – п'яте в серії “Що має знати депутат місцевої ради”.



Konrad  
Adenauer  
Stiftung



© Інститут Політичної Освіти, 2016  
© Представництво Фонду Конрада Аденауера в Україні, 2016

## ВСТУПНЕ СЛОВО

Шановні депутати!

Пропонуємо вам книгу, яка, ми сподіваємось, допоможе вам ефективно працювати над земельними питаннями у вашій депутатській діяльності.

Дане видання базується не лише на законодавстві, яке стрімко та динамічно змінюється, а й на поєднанні багатьох галузей права, містить узагальнену судову практику, практику прийняття рішень радами з земельних питань. Книга також допоможе депутату розібратись з іншими нормами законодавства, на яких ґрунтуються повноваження сільських, селищних та міських рад.

Баланс інтересів, економічна обґрунтованість, екологічна безпека, непорушність прав приватної власності та прав людини – головні засади ефективної роботи депутата. Кожен розділ даної книги є основою в прийнятті того чи іншого рішення, це напрямок та послідовність дій для досягнення результату.

Процес об'єднання територіальних громад, який відбувається в нашій державі, та передача державою функцій з розпорядження землями за межами населених пунктів органам місцевого самоврядування, дає громадам повноваження з ефективного використання головного ресурсу існування сіл, селищ та міст нашої держави – землі.

Тому, запропонувавши дану книгу для вивчення та використання у вашій щоденній роботі, бажаємо плідної праці, натхнення, дбайливості, наполегливості та гуманності при реалізації ваших досить об'ємних повноважень щодо регулювання земельних відносин у ваших громадах.

Бажаємо успіху!

*Інститут Політичної Освіти*

## СЛОВНИК ТЕРМІНІВ

*безоплатна передача (приватизація) земель* – це право громадян України на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності на підставах, у розмірах та для цілей, визначених земельним законодавством;

*земельна ділянка* – це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами;

*кадастровий номер земельної ділянки* – це індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, яка присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування.

*земельні торги* – продаж на конкурентних засадах земельних ділянок державної та комунальної власності, призначених для продажу суб'єктам підприємницької діяльності під забудову;

*земельний сервітут* – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками);

*землі комунальної власності* – усі землі в межах населеного пункту, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності;

*емфітевзис* – це право користування чужою земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, яке є довготривалим, відчужуваним і таким, що переходить у спадщину;

*місцева рада* – представницький виборний орган місцевого самоврядування, який складається з депутатів і відповідно

до закону наділяється правом представляти інтереси територіальної громади і приймати від її імені рішення;

*оренда землі* – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності;

*орендна плата за землю* – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою;

*право власності на землю* – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками;

*підстави припинення права на землю* – юридичні факти з якими закон пов'язує припинення права власності або права користування землею;

*проект відведення земельної ділянки* – виготовлена та погоджена у встановленому порядку документація із землеустрою щодо використання та охорони земель державної, комунальної або приватної власності;

*розмежування земель* – здійснення організаційно-правових заходів щодо розподілу земель державної власності на землі територіальних громад і землі держави, а також щодо визначення і встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок державної та комунальної власності;

*суперфіцій* – це право користування чужою земельною ділянкою для забудови, яке є довготривалим, відчужуваним і таким, що переходить у спадщину;

*цільове призначення земельної ділянки* – особливий правовий режим використання та охорони земельної ділянки.

## ПОВНОВАЖЕННЯ МІСЦЕВОЇ РАДИ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

### **Які землі належать до юрисдикції місцевої ради?**

Місцева рада є власником земель у межах населеного пункту.

Власником землі в межах населеного пункту (окрім земель приватної власності та земель на яких розташовані об'єкти нерухомості державної форми власності) є відповідна місцева рада – сільська, селищна, міська, яка реалізує права на землю відповідної територіальної громади.

Землі в межах населеного пункту (села, селища, міста) є землями комунальної форми власності на землю. Суб'єктом права власності на землі комунальної власності є відповідні територіальні громади сіл, селищ, міст. Реалізація права власності на землю здійснюється територіальними громадами через органи місцевого самоврядування – міські, селищні, сільські ради.

З моменту першого видання книги повноваження рад у земельній сфері не було таким проблемним, як зараз. 2003 рік – рік, з якого почав діяти Земельний кодекс України, який чітко не визначав механізму розмежування земель державної та комунальної власності.

**Уже в наступному 2004 році** Верховною Радою України прийнято Закон «**Про розмежування земель державної та комунальної власності**» (набрав чинності 5 лютого 2004 року № 1457-IV). Даний закон визначав правові засади розмежування земель державної та комунальної власності й повноваження органів державної влади та органів місцевого самоврядування щодо регулювання земельних відносин з метою створення умов для реалізації ними конституційних прав власності на землю, забезпечення національного суверенітету, розвитку матеріально-фінансової бази місцевого самоврядування. Але 6 вересня 2012 року цей закон втратив чинність на підставі прийняття Верхов-

ною Радою України Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності».

За Законом України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» внесені зміни в низку інших законодавчих актів України, зокрема в: Законі України «Про Державний земельний кадастр», Законі України «Про державну експертизу землепорядної документації», Законі України «Про землеустрій», Законі України «Про оренду землі». За даними змінами уточнюються поняття межі, встановлення меж, розмежування, визначення меж та інші норми.

Але питання належності землі до юрисдикції місцевої ради можна розглядати й по-іншому, з точки зору статті 19 Земельного кодексу України, а саме: за правами ради на землю, за певними категоріями та цільовим призначенням. Ст. 19 Земельного кодексу України визначає, що за основним цільовим призначенням землі поділяються на такі категорії:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- ґ) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.

Тому розглянути питання належності земель слід з визначення повноважень місцевого самоврядування за нормами земельного кодексу України.

**Які органи названі у Земельному кодексі України органами місцевого самоврядування?**

Система органів місцевого самоврядування в будь-якому

населеному пункті складається із територіальної громади села (селища, міста), сільської (селищної, міської) ради, сільського (селищного, міського) голови, виконавчих органів ради, районної та обласної ради, органів самоорганізації населення.

Перелічені органи місцевого самоврядування в межах своєї компетенції реалізують надані їм повноваження шляхом ухвалення рішень у вигляді: рішень ради, рішень виконкому, наказів відділів та управлінь, розпоряджень голови.

### **Як Конституція України визначає право територіальної громади на землю?**

«Місцеве самоврядування здійснюється територіальною громадою в порядку, встановленому законом, як безпосередньо, так і через органи місцевого самоврядування: сільські, селищні, міські ради та їх виконавчі органи» – стаття 140 Конституції України «Матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах, а також об'єкти їхньої спільної власності, що перебувають в управлінні районних і обласних рад» – стаття 142 Конституції України.

«Суб'єктами права власності на землю є: ... б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності» – стаття 80 Земельного кодексу України.

«1. Територіальним громадам сіл, селищ, міст, районів у містах належить право комунальної власності на рухоме і нерухоме майно, доходи місцевих бюджетів, інші кошти, землю, природні ресурси, підприємства, установи та організації, в тому числі банки, страхові товариства, а також пенсійні фонди, частку в майні підприємств, житловий фонд, нежитлові приміщення, заклади культури, освіти, спорту, охорони здоров'я, науки, соціального обслуговування та інше майно і майнові права, рухомі та нерухомі об'єкти, визначені відповідно до закону як об'єкти

права комунальної власності, а також кошти, отримані від їх відчуження» – стаття 60 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

### **Якими законодавчими актами визначені повноваження місцевої ради щодо регулювання земельних відносин?**

Повноваження місцевої ради (сільської, селищної, міської), як власника земель комунальної форми власності, визначені насамперед Конституцією України, а також Цивільним кодексом України, Земельним кодексом України, Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про землеустрій», «Про охорону земель», іншими законами та підзаконними актами.

Окрім того, права місцевого самоврядування визначені Європейською Хартією місцевого самоврядування.

### **Якими нормами Конституції України закріплено право власності на землю територіальних громад?**

**Конституція України** встановлює загальні принципи здійснення права власності територіальної громади на природні ресурси, речі та майно, у тому числі й права власності на землю.

«Стаття 13. 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. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією.

Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону.

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

Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом».

«Стаття 14. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави.

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

**Які норми Цивільного кодексу України визначають повноваження територіальної громади як власника землі?**

Повноваження власника майна, у тому числі місцевої ради як власника земель комунальної власності, визначено також нормами **Цивільного кодексу України**. Місцева рада, як власник землі, визнається цим кодексом суб'єктом права власності з усіма правами, що має власник майна. За Цивільним кодексом України земельні ділянки є нерухомим майном.

«Стаття 169. Правові форми участі територіальних громад у цивільних відносинах

1. Територіальні громади діють у цивільних відносинах на рівних правах з іншими учасниками цих відносин».

«Стаття 172. Органи, через які діють територіальні громади у цивільних відносинах

1. Територіальні громади набувають і здійснюють цивільні права та обов'язки через органи місцевого самоврядування у межах їхньої компетенції, встановленої законом».

«Стаття 177. Види об'єктів цивільних прав

1. Об'єктами цивільних прав є речі, у тому числі гроші та цінні папери, **інше майно**, майнові права, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформація, а також інші матеріальні і нематеріальні блага».

«Стаття 181. Нерухомі та рухомі речі

1. До нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать **земельні ділянки**, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення».

«Стаття 190. Майно

1. **Майном** як особливим об'єктом вважаються окрема річ, сукупність речей, а також майнові права та обов'язки.»

За нормами Цивільного кодексу України власник майна вільно та на свій розсуд володіє, користується та розпоряджується належним йому майном.

«Стаття 316. Поняття права власності

1. Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб».

«Стаття 317. Зміст права власності

1. Власникові належать права володіння, користування та розпоряджання своїм майном.

2. На зміст права власності не впливають місце проживання власника та місцезнаходження майна».

«Стаття 319. Здійснення права власності

1. Власник володіє, користується, розпоряджається своїм майном на власний розсуд.

Власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону».

**Які обмеження реалізації права власності для органів місцевого самоврядування?**

Разом з тим, місцева рада здійснює щодо земель комунальної власності лише повноваження, що передбачені Конституцією та законами України. Цього вимагає частина друга статті 19 Конституції України: «Органи державної влади та органи місцевого самоврядування, їх посадові особи зобов'язані діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України».

**Які основні повноваження місцевої ради щодо регулювання земельних відносин?**

Земельний кодекс України є основним нормативно-правовим актом, що містить норми права, які регулюють земельні правовідносини в Україні. Кодекс у статті 83 визначає які землі знаходяться в комунальній власності, підстави набуття права власності на землю територіальної громади, обмеження передачі земель комунальної власності до приватної власності громадян та юридичних осіб.

***Право власності на землю територіальних громад***

Землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ, міст, є комунальною власністю.

У комунальній власності перебувають **усі землі в межах населених пунктів**, крім земель приватної та державної власності, а також земельні ділянки за їх межами, на яких розташовані об'єкти комунальної власності.

До земель комунальної власності, **які не можуть передаватись у приватну власність**, належать:

а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);

б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;

в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом;

г) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом;

г) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом;

д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування.

е) земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів або на земельних ділянках дна водних об'єктів.

Територіальні громади набувають землю у комунальну власність у разі:

а) передачі їм земель державної власності;

б) примусового відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;

- в) прийняття спадщини;
- г) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, обміну, іншими цивільно-правовими угодами;
- г-1) штучного створення земельної ділянки на території населеного пункту, у тому числі з порушенням установлених правил;

г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Управління зазначеними земельними ділянками здійснюють районні або обласні ради.

Земельний кодекс України у статті 12 окреслює основні повноваження, що надані сільській, селищній, міській раді при вирішенні земельних питань.

До повноважень сільських, селищних, міських рад у галузі земельних відносин на території сіл, селищ, міст належить:

- а) розпорядження землями територіальних громад;
- б) передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб відповідно до цього Кодексу;
- в) надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
- г) вилучення земельних ділянок із земель комунальної власності відповідно до цього Кодексу;
- г) викуп земельних ділянок для суспільних потреб відповідних територіальних громад сіл, селищ, міст;
- д) організація землеустрою;
- е) координація діяльності місцевих органів земельних ресурсів;
- є) здійснення контролю за використанням та охороною земель комунальної власності, додержанням земельного та екологічного законодавства;
- ж) обмеження, тимчасова заборона (зупинення) використання земель громадянами і юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства;

з) підготовка висновків щодо вилучення (викупу) та надання земельних ділянок відповідно до цього Кодексу;

и) встановлення та зміна меж районів у містах з районним поділом;

і) інформування населення щодо вилучення (викупу), надання земельних ділянок;

ї) внесення пропозицій до районної ради щодо встановлення і зміни меж сіл, селищ, міст;

й) вирішення земельних спорів;

к) вирішення інших питань у галузі земельних відносин відповідно до закону.

## РОЗМЕЖУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

**Яким законодавством передбачено розмежування земель державної та комунальної власності?**

Розмежування земель державної та комунальної власності здійснюється відповідно до вимог нормативних актів, але основними є Конституція держави, Земельний кодекс та інші акти, які деталізують зміст, умови набуття, порядок реалізації, а також взаємодію державної та комунальної власності, а також порядок припинення права.

Розмежування земель державної та комунальної власності полягає у здійсненні організаційно-правових заходів щодо розподілу земель державної власності на землі територіальних громад і землі держави, а також щодо визначення і встановлення в натурі (на місцевості) меж земельних ділянок державної та комунальної власності.

Розмежування земель державної та комунальної власності здійснюється відповідно до Конституції України, Земельного кодексу України, Цивільного кодексу України, Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» втратив свою чинність. У 2012 році Верховною радою було прийнято Закон **«Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, щодо розмежування земель державної та комунальної власності»** відповідно були внесені наступні зміни, а саме:

У Земельному кодексі України (Відомості Верховної Ради України, 2002 р., № 3-4, ст. 27):

1) пункт «г» статті 6 викласти в такій редакції:

«г) погодження питань, пов'язаних із зміною цільового призначення особливо цінних земель державної та комунальної

власності, припиненням права постійного користування ними відповідно до цього Кодексу»;

2) частину першу статті 15 доповнити пунктом «і» такого змісту:

«і) розпорядження землями сільськогосподарського призначення державної власності відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом»;

3) статтю 20 доповнити частинами шостою і сьомою такого змісту:

«6. Зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається лише для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, а також у разі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, віднесення земель, зазначених у пунктах «а» і «б» частини першої статті 150 цього Кодексу, до земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення.

Віднесення особливо цінних земель державної чи комунальної власності, визначених у пунктах «а» і «б» частини першої статті 150 цього Кодексу, до земель інших категорій здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Погодження матеріалів місця розташування об'єкта, що передбачається розмістити на земельній ділянці особливо цінних земель державної чи комунальної власності із зміною її цільового призначення, здійснюється за погодженням з Верховною Радою України в порядку, визначеному статтею 151 цього Кодексу.

7. Зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, що пере-

бувають у державній чи комунальній власності, здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України»;

4) частину другу статті 77 викласти в такій редакції:

«2. Землі оборони можуть перебувати лише в державній власності»;

5) у статті 83:

частину другу викласти в такій редакції:

«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»;

після частини другої доповнити новою частиною такого змісту:

«3. Земельні ділянки державної власності, які передбачається використати для розміщення об'єктів, призначених для обслуговування потреб територіальної громади (комунальних підприємств, установ, організацій, громадських пасовищ, кладовищ, місць знешкодження та утилізації відходів, рекреаційних об'єктів тощо), а також земельні ділянки, які відповідно до затвердженої містобудівної документації передбачається включити у межі населених пунктів, за рішеннями органів виконавчої влади передаються у комунальну власність».

У зв'язку з цим частини третю – п'яту вважати відповідно частинами четвертою – шостою;

у частині п'ятій:

пункт «б» викласти в такій редакції:

«б) відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону»;

пункт «г-<sup>1</sup>» виключити;

друге речення частини шостої викласти в такій редакції: «Управління зазначеними земельними ділянками здійснюється відповідно до закону»;

6) у статті 84:

частину другу викласти в такій редакції:

«2. Право державної власності на землю набувається і реалізується державою через органи виконавчої влади відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом»;

частину третю виключити;

у частині четвертій:

пункт «з» викласти в такій редакції:

«з) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної форми власності»;

пункт «и» виключити;

доповнити пунктом «і» такого змісту:

«і) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України»;

пункт «д» частини п'ятої виключити;

7) у статті 86:

назву викласти в такій редакції:

«**Стаття 86.** Спільна власність на земельну ділянку»;

частину другу викласти в такій редакції:

«2. Суб'єктами права спільної власності на земельну ділянку можуть бути громадяни та юридичні особи, а також держава, територіальні громади»;

8) у статті 116:

назву доповнити словами «із земель державної та комунальної власності»;

частину п'яту викласти в такій редакції:

«5. Земельні ділянки, які перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб, передаються у власність чи користування за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності чи користування ними в порядку, визначеному законом»;

9) статтю 117 викласти в такій редакції:

**«Стаття 117.** Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи земельних ділянок комунальної власності у державну власність

1. Передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність чи навпаки здійснюється за рішеннями відповідних органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють розпорядження землями державної чи комунальної власності відповідно до повноважень, визначених цим Кодексом.

У рішенні органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність зазначаються кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні.

На підставі рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки.

Рішення органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну чи комунальну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності держави, територіальної громади на неї.

2. До земель державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність, належать земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України, земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у комунальну власність.

3. До земель комунальної власності, які не можуть передаватися у державну власність, належать земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності, а також земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у державну власність»;

10) у статті 118:

у частинах першій і шостій слова «відповідної районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації або сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки» замінити словами та цифрами «відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу»;

у частині третій слова «відповідно до сільської, селищної, міської ради або Ради міністрів Автономної Республіки Крим, районної, Київської чи Севастопольської міської державної адміністрації» замінити словами та цифрами «до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу»;

в абзаці першому частини сьомої та частині дев'ятій слова «Рада міністрів Автономної Республіки Крим, районна, Київська чи Севастопольська міська державна адміністрація або сільська, селищна, міська рада» замінити словами та цифрами «Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у власність відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу»;

11) статтю 122 викласти в такій редакції:

**«Стаття 122.** Повноваження органів виконавчої влади, Верховної Ради Автономної Республіки Крим, органів місцевого

самоврядування щодо передачі земельних ділянок у власність або у користування

1. Сільські, селищні, міські ради передають земельні ділянки у власність або у користування із земель комунальної власності відповідних територіальних громад для всіх потреб.

2. Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні ради передають земельні ділянки у власність або у користування з відповідних земель спільної власності територіальних громад для всіх потреб.

3. Районні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для:

а) ведення водного господарства;

б) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті;

в) індивідуального дачного будівництва.

4. Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності, крім випадків, визначених частиною восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

5. Обласні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами третьою, четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах міст обласного значення та за межами населених пунктів, а також земельні ділянки, що не входять до складу певного району, або у випадках, коли районна державна адміністрація не утворена, для всіх потреб.

6. Київська та Севастопольська міські державні адміністрації у межах їхніх територій передають земельні ділянки із земель

державної власності, крім випадків, визначених частинами четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування для всіх потреб.

7. Рада міністрів Автономної Республіки Крим на території Автономної Республіки Крим передає земельні ділянки із земель державної власності, крім випадків, визначених частинами третьою, четвертою і восьмою цієї статті, у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст, що не входять до складу певного району, та за межами населених пунктів для всіх потреб, а також погоджує передачу таких земель у власність або у користування районними державними адміністраціями на їхній території для будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо).

8. Кабінет Міністрів України передає земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у випадках, визначених статтею 149 цього Кодексу, та земельні ділянки дна територіального моря, а також передає земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності до статутного капіталу державного земельного банку, який стовідсотково належить державі та не підлягає приватизації.

9. Державні органи приватизації здійснюють продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації»;

12) у статті 123:

частину першу доповнити абзацом шостим такого змісту:

«Земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, що перебувають у державній та комунальній власності, передаються особам, зазначеним у пункті «а» частини другої статті 92 цього Кодексу, лише на праві постійного користування»;

в абзаці першому частини другої слова «відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради, Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевої державної адміністрації» замінити словами та цифрами «відповідного органу виконавчої влади або органу

місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки»;

частини сьому і восьму замінити трьома частинами такого змісту:

«7. Якщо земельна ділянка надається у користування за погодженням з Верховною Радою України, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які із своїми пропозиціями та позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації подають зазначений проект до Кабінету Міністрів України, який розглядає ці матеріали та подає їх до Верховної Ради України для прийняття відповідного рішення.

8. Якщо земельна ділянка надається у користування за рішенням Кабінету Міністрів України або за погодженням з Кабінетом Міністрів України, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається відповідно до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних, Київської та Севастопольської міських державних адміністрацій, які розглядають його і в місячний строк подають зазначений проект із своїми пропозиціями та позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації до Кабінету Міністрів України для прийняття відповідного рішення.

9. Якщо земельна ділянка надається у користування Верховною Радою Автономної Республіки Крим, погоджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а у разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку державної експертизи) подається до Ради міністрів Автономної Республіки Крим, яка розглядає його і в місячний строк подає зазначений проект із своїми пропозиціями до Верховної Ради Автономної Республіки Крим».

У зв'язку з цим частини дев'яту – одинадцяту вважати відповідно частинами десятою – дванадцятою;

після частини десятої доповнити двома новими частинами такого змісту:

«11. У разі надання земельних ділянок державної власності у постійне користування підприємствам, установам, організаціям комунальної власності одночасно здійснюється передача земельних ділянок державної власності у комунальну власність і навпаки.

12. На підставі рішення про передачу будівлі, споруди, іншого об'єкта нерухомого майна державної власності у комунальну власність приймається рішення про передачу у комунальну власність земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт передачі.

На підставі рішення про передачу будівлі, споруди, іншого об'єкта нерухомого майна комунальної власності у державну власність, також передається у державну власність земельна ділянка, на якій розміщений об'єкт передачі».

У зв'язку з цим частини одинадцятую і дванадцятую вважати відповідно частинами тринадцятою і чотирнадцятою;

13) в абзаці першому частини першої статті 133 слова «земельні ділянки, які належать громадянам та юридичним особам на праві власності» замінити словами «земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності, якщо інше не встановлено законом»;

14) доповнити статтею 148<sup>-1</sup> такого змісту:

**«Стаття 148<sup>-1</sup>.** Перехід права власності на земельні ділянки, що перебувають у користуванні

1. До особи, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває у користуванні іншої особи, з моменту переходу права власності на земельну ділянку переходять права та обов'язки попереднього власника земельної ділянки за чинними договорами оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту щодо такої земельної ділянки.

2. У разі переходу права власності на земельну ділянку, що перебуває у постійному користуванні, від держави до територіальної громади або від територіальної громади до держави до набувача земельної ділянки переходять права та обов'язки власника

земельної ділянки за правовідносинами постійного користування нею.

3. Особа, яка набула право власності на земельну ділянку, протягом одного місяця з дня набуття права власності на неї зобов'язана повідомити про це її користувачів із зазначенням:

кадастрового номера (за наявності), місця розташування та площі земельної ділянки;

найменування (для юридичних осіб), прізвища, ім'я, по батькові (для фізичних осіб) нового власника;

місця проживання (знаходження) нового власника, його поштової адреси;

платіжних реквізитів (у разі, якщо законом або договором передбачена плата за користування земельною ділянкою у грошовій формі).

Повідомлення надсилається користувачу земельної ділянки рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку.

Повідомлення про перехід права власності від держави до територіальної громади або навпаки підлягає опублікуванню у друкованих засобах масової інформації місцевої сфери розповсюдження із зазначенням кадастрового номера, місця розташування та площі земельної ділянки.

4. За згодою сторін договору оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту чи застави до такого договору можуть бути внесені зміни із зазначенням нового власника земельної ділянки.

5. Вимоги цієї статті поширюються на випадки переходу повноважень від одного органу державної влади до іншого при розпорядженні земельними ділянками державної власності, які перебувають у їх постійному користуванні»;

15) у статті 150:

у назві слова «їх вилучення» замінити словами «припинення прав на них»;

частини першу і другу викласти в такій редакції:

«1. До особливо цінних земель відносяться:

а) у складі земель сільськогосподарського призначення: чорноземи нееродовані несолонцюваті на лесових породах; лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти; темно-сірі опідзолені ґрунти та чорноземи опідзолені на лесах і глеюваті; бурі гірсько-лісові та дерново-буроземні глибокі і середньо глибокі ґрунти; дерново-підзолисті суглинкові ґрунти; коричневі ґрунти Південного узбережжя Криму, дернові глибокі ґрунти Закарпаття;

б) торфовища з глибиною залягання торфу більше одного метра і осушені незалежно від глибини;

в) землі, надані в постійне користування НВАО «Масандра» та підприємствам, що входять до його складу; землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів;

г) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, землі історико-культурного призначення.

2. Припинення права постійного користування земельними ділянками особливо цінних земель, визначених у пунктах «в» і «г» частини першої цієї статті, з підстави добровільної відмови від користування ними або шляхом їх вилучення здійснюється за погодженням з Верховною Радою України»;

16) у статті 173:

частину третю викласти в такій редакції:

«3. Включення земельних ділянок у межі району, села, селища, міста, району у місті не тягне за собою припинення права власності і права користування цими ділянками, крім земельних ділянок, визначених частиною четвертою цієї статті»;

доповнити частиною четвертою такого змісту:

«4. Землі та земельні ділянки державної власності, включені в межі населеного пункту (крім земель, які не можуть передаватися у комунальну власність), переходять у власність територіальної громади. Рішення про встановлення меж населеного пункту та витяги з Державного земельного кадастру про межу відповідної адміністративно-територіальної одиниці та про відповідні земельні ділянки, право власності на які переходить до територіальної громади, є підставою для державної реєстрації права комунальної власності на такі земельні ділянки»;

17) у частині другій статті 209 слова «розмежування земель державної та комунальної власності» виключити;

18) пункти 10-12 розділу X «Перехідні положення» виключити.

2. У статті 7 Закону України «Про передачу об'єктів права державної та комунальної власності» (Відомості Верховної Ради України, 1998 р., № 34, ст. 228; 2000 р., № 5, ст. 35; 2001 р., № 9, ст. 39; 2005 р., № 25, ст. 333; із змінами, внесеними Законом України від 17 травня 2012 року № 4712-VI):

частину шосту викласти в такій редакції:

«6. Право власності на об'єкт передачі виникає з дати підписання акта приймання-передачі, а у випадках, передбачених законом, – з дня державної реєстрації такого права»;

доповнити частиною сьомою такого змісту:

«7. Передача об'єкта у державну чи комунальну власність є підставою для передачі відповідно у державну чи комунальну власність земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт передачі. Кадастровий номер та розмір такої земельної ділянки зазначаються у рішенні органу, зазначеного у статті 4 цього Закону, про передачу відповідного об'єкта у державну чи комунальну власність».

3. У Законі України «Про землеустрій» (Відомості Верховної Ради України, 2003 р., № 36, ст. 282 із наступними змінами):

1) пункт «г» частини другої статті 25 виключити;

2) статтю 46 доповнити частиною тринадцятою такого змісту:

«Складовою частиною проекту землеустрою щодо встановлення і зміни меж населеного пункту є перелік земельних ділянок державної власності (із зазначенням їх кадастрових номерів, місцезнаходження, площі та цільового призначення), які переходять у комунальну власність відповідної територіальної громади»;

3) статтю 49 виключити;

4) частину першу статті 50 викласти в такій редакції:

«Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється у разі формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання) або зміни цільового призначення земельної ділянки».

4. Частину четверту статті 4 Закону України «Про оренду землі» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 10, ст. 102) викласти в такій редакції:

«Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у державній власності, є органи виконавчої влади, які відповідно до закону передають земельні ділянки у власність або користування».

5. Абзац шостий частини першої статті 9 Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 38, ст. 471; 2008 р., № 48, ст. 358; 2010 р., № 5, ст. 40; із змінами, внесеними Законом України від 21 червня 2012 року № 5003-VI) виключити.

6. Пункт 4 розділу II «Прикінцеві та перехідні положення» Закону України «Про внесення змін до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень» та інших законодавчих актів України» (Відомості Верховної Ради України, 2010 р., № 18, ст. 141; із змінами, внесеними законами України від 9 грудня 2011 року № 4152-VI та від 4 липня 2012 року № 5037-VI) виключити.

7. Пункт 4 частини першої статті 19 Закону України «Про Раду міністрів Автономної Республіки Крим» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 2-3, ст. 3) виключити.

8. У Законі України «Про Державний земельний кадастр» (Відомості Верховної Ради України, 2012 р., № 8, ст. 61):

1) в абзаці першому частини першої статті 32 слова «адміністративно-територіальної одиниці та про затвердження документації із землеустрою» замінити словами «адміністративно-територіальної одиниці, про затвердження документації із землеустрою»;

2) у розділі VII «Прикінцеві та перехідні положення»:

абзац сьомий підпункту «б» підпункту 2 пункту 5 викласти в такій редакції:

«шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів»;

у пункті 7 слова «До розмежування земель державної та комунальної власності формування земельних ділянок із земель

запасу, не переданих у власність та користування» замінити словами «До державної реєстрації права державної чи комунальної власності на земельні ділянки формування земельних ділянок за рахунок земель державної та комунальної власності».

II. Прикінцеві та перехідні положення

1. Цей Закон набирає чинності з 1 січня 2013 року.

2. Визнати таким, що втратив чинність, Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності» (Відомості Верховної Ради України, 2004 р., № 35, ст. 411; 2008 р., № 27-28, ст. 253; 2009 р., № 23, ст. 281; 2012 р., № 8, ст.61).

3. З дня набрання чинності цим Законом землями комунальної власності відповідних територіальних громад вважаються:

а) земельні ділянки:

на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності відповідної територіальної громади;

які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій;

б) всі інші землі, розташовані в межах відповідних населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпунктах «а» і «б» пункту 4 цього розділу.

4. У державній власності залишаються:

а) розташовані в межах населених пунктів земельні ділянки:

на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності;

які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук;

які належать до земель оборони;

б) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України;

в) землі зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи;

г) усі інші землі, розташовані за межами населених пунктів, крім земельних ділянок приватної власності та земельних ділянок, зазначених у підпункті «а» пункту 3 цього розділу.

5. Державна реєстрація права держави чи територіальної громади на земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, здійснюється на підставі заяви органів, які згідно із статтею 122 Земельного кодексу України передають земельні ділянки у власність або у користування, до якої додається витяг з Державного земельного кадастру про відповідну земельну ділянку.

6. У разі якщо відомості про земельні ділянки, зазначені у пунктах 3 і 4 цього розділу, не внесені до Державного реєстру земель, надання дозволу на розроблення документації із землеустрою, що є підставою для державної реєстрації таких земельних ділянок, а також її затвердження здійснюються:

у межах населених пунктів – сільськими, селищними, міськими радами;

за межами населених пунктів – органами виконавчої влади, які відповідно до закону здійснюють розпорядження такими земельними ділянками.

7. З дня набрання чинності цим Законом землі державної та комунальної власності в Україні вважаються розмежованими.

8. У разі якщо межі сіл, селищ, міст не встановлені відповідно до вимог статей 174, 175 та 176 Земельного кодексу України, визначення меж земель державної та комунальної власності здійснюється з урахуванням меж населених пунктів, зазначених у Державному земельному кадастрі.

9. Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки державної та комунальної власності, зазначених у пунктах 3 і 4 цього розділу, здійснюється в порядку, встановленому законом.

10. Рішення про затвердження проектів розмежування земель державної та комунальної власності, затвержені до набран-

ня чинності цим Законом, разом з витягами із таких проектів із зазначенням кадастрових номерів земельних ділянок, які відносяться цими проектами до державної чи комунальної власності, є підставою для здійснення державної реєстрації земельних ділянок та державної реєстрації права власності держави, територіальної громади на земельні ділянки.

11. Матеріали проектів землеустрою щодо розмежування земель державної та комунальної власності, розроблених, але не затверджених до набрання чинності цим Законом, можуть використовуватися при розробленні схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, матеріалів інвентаризації земель, а також іншої документації із землеустрою.

12. Кабінету Міністрів України:

протягом шести місяців з дня опублікування цього Закону привести свої нормативно-правові акти у відповідність із цим Законом;

протягом року з дня опублікування цього Закону:

забезпечити оформлення органами державної влади, державними підприємствами, установами, організаціями права постійного користування земельними ділянками, які використовують земельні ділянки державної власності без документів, що посвідчують право користування ними;

забезпечити визначення будівель, споруд, інших об'єктів нерухомого майна державної власності, право власності на які не зареєстровано, та забезпечити здійснення державної реєстрації такого права.

13. Органам місцевого самоврядування протягом року з дня опублікування цього Закону:

забезпечити оформлення комунальними підприємствами, установами, організаціями права постійного користування земельними ділянками, які використовують земельні ділянки комунальної власності без документів, що посвідчують право користування ними;

забезпечити визначення будівель, споруд, інших об'єктів нерухомого майна комунальної власності, право власності на які не зареєстровано, та забезпечити здійснення державної реєстрації такого права.

**До речі, за цим законом у 2012 році втратив чинність закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності».**

### **Які принципи розмежування земель державної та комунальної власності?**

Розмежування земель державної та комунальної власності здійснюється за такими принципами:

- забезпечення безпеки держави;
- поєднання державних і місцевих інтересів;
- забезпечення рівності права власності на землю територіальних громад та держави;
- безоплатності;
- обґрунтованості;
- досягнення збалансованого співвідношення економічних та екологічних інтересів суспільства, забезпечення раціонального використання та охорони земель.

### **Які землі відносяться до державної, а які до комунальної власності?**

Суб'єктом права власності на землі державної власності є держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади. Суб'єктами права власності на землі комунальної власності є територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування.

При розмежуванні земель державної та комунальної власності до земель комунальної власності територіальних громад сіл, селищ, міст передаються:

- усі землі в межах населених пунктів, власності;

- земельні ділянки за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти комунальної власності;
- землі запасу, які раніше були передані територіальним громадам сіл, селищ, міст відповідно до законодавства України;
- земельні ділянки, на яких розміщені об'єкти нерухомого майна, що є спільною власністю територіальної громади та держави.

Сільські, селищні і міські ради за погодженням з відповідними органами виконавчої влади приймають рішення про розмежування земель державної та комунальної власності в межах населених пунктів та погоджують питання розмежування земель державної та комунальної власності за межами населених пунктів у межах їх територій.

Верховна Рада Автономної Республіки Крим, обласні, районні, сільські, селищні та міські ради на їх території погоджують питання розмежування земель державної та комунальної власності за межами населених пунктів.

Розмежування земель державної та комунальної власності здійснюється в межах адміністративно-територіальних утворень – сіл, селищ, міст, районів, областей.

### **На підставі чого проводиться розмежування земель?**

Підставою для проведення робіт, пов'язаних з розмежуванням земель державної та комунальної власності в межах населених пунктів, є рішення сільської, селищної, міської ради, а за межами населених пунктів – рішення Ради міністрів Автономної Республіки Крим або відповідної обласної державної адміністрації.

Розмежування земель державної та комунальної власності здійснюється за проектами, які за замовленням відповідних сільських, селищних, міських рад, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, обласних державних адміністрацій розробляються державними та іншими землевпорядними організаціями.

При розмежуванні земель державної та комунальної власності віднесення земельних ділянок, площа яких відповідає даним земельно-кадастрової документації, до земель державної чи комунальної власності, визначення меж цих ділянок проводяться на підставі цих даних.

При віднесенні частини земельної ділянки до земель державної чи комунальної власності її поділ проводиться на кадастрових планах з наступним встановленням меж у натурі (на місцевості).

Земельні ділянки охоронних зон, зон санітарної охорони та зон особливого режиму використання земель, якщо вони не вилучені з господарського обігу, відносяться відповідно до земель державної або комунальної власності.

### **Як здійснюється визначення меж земельних ділянок в натурі (на місцевості)?**

Визначення меж земельних ділянок у випадках, коли відсутні матеріали встановлення їх у натурі (на місцевості) або ж існуючі межі не відповідають земельно-кадастровій документації, проводиться відповідно до вимог Земельного кодексу України з урахуванням нормативів відведення земельних ділянок.

При формуванні земельних ділянок державної та комунальної власності в разі необхідності встановлюються земельні сервітути та обмеження (обтяження) прав на земельну ділянку. Встановлення меж земельних ділянок державної та комунальної власності в натурі (на місцевості) здійснюється згідно із затвердженими проектами розмежування земель державної та комунальної власності із закріпленням їх межовими знаками встановленого відповідно до законодавства України зразка.

Від авторів: Визначення меж на практиці може мати вигляд, як визначення на місцевості з встановлення по факту межових знаків, а може проходити камерально (на папері) без виходу на місце. Здійснити встановлення межових знаків на місцевості без визначення на папері можливо Актом встановлення меж земельної ділянки в (натурі) на місцевості та передачі межових знаків на зберігання власнику земельної ділянки.

### **Як посвідчується право комунальної власності на землю?**

Право комунальної власності на землю посвідчується як і право власності – Витягом з державного реєстру права власності.

Витрати, пов'язані з розмежуванням земель державної та комунальної власності, здійснюються за рахунок коштів відповідних бюджетів.

Спори, що виникають при розмежуванні земель державної та комунальної власності, вирішуються в судовому порядку.

Від авторів: Право власності на комунальні землі дуже динамічне, *законодавець та практика ще не дійшли* до необхідності створення єдиного комунального реєстру, *а саме* правового структурування користувачів земель, оскільки можлива інвентаризація землі на момент її завершення буде застарілою. А необхідність у даному оперативному реєстрі важко переоцінити.

### **Як здійснюється розпорядження землями до розмежування?**

Межі здійснення повноважень щодо розпорядження землями до розмежування земель державної та комунальної власності визначені пунктом 12. Розділу Х «ПЕРЕХІДНІ ПОЛОЖЕННЯ» Земельного кодексу України:

*«12. До розмежування земель державної та комунальної власності повноваження щодо розпорядження землями (крім земель, переданих у приватну власність, та земель, зазначених в абзаці третьому цього пункту) в межах населених пунктів здійснюють відповідні сільські, селищні, міські ради, а за межами населених пунктів – відповідні органи виконавчої влади. Державні органи приватизації здійснюють розпорядження (крім відчуження земель, на яких розташовані об'єкти, що не підлягають приватизації) землями, на яких розташовані державні, в тому числі казенні, підприємства, господарські товариства, у статутних фондах яких державі належать частки (акції, паї), об'єкти незавершеного будівництва та законсервовані об'єкти, а також продаж земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації».*

## СКЛАД ТА ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ

**Які категорії земель за основним цільовим призначенням?**

Відповідно до цільового призначення усі землі держави поділяються на дев'ять категорій, що визначено Земельним кодексом України. Правовий режим кожної категорії земель визначається характером землекористування, системою державних органів, що здійснюють функції державного управління землями, обсягом компетенції цих органів у галузі управління використанням земельних ділянок. Такий поділ земель дозволяє державі тримати під контролем процес визначення цільового призначення земель, не допускаючи без дозволу переведення їх з однієї категорії до іншої, а також здійснювати контроль за режимом використання земель залежно від їх цільового призначення. Цільове призначення земель – це встановлені законодавством порядок, умови і межі використання земель для конкретних цілей відповідно до їх категорій. Режим земель визначається правилами їх використання, включенням у цивільний оборот, необхідністю охорони, обліку й моніторингу.

Усі землі в межах території України поділяються на 9 категорій за їх основним цільовим призначенням:

- а) землі сільськогосподарського призначення;
- б) землі житлової та громадської забудови;
- в) землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;
- г) землі оздоровчого призначення;
- г) землі рекреаційного призначення;
- д) землі історико-культурного призначення;
- е) землі лісгосподарського призначення;
- є) землі водного фонду;
- ж) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики,
- з) оборони та іншого призначення.

Земельні ділянки кожної категорії земель, які не надані у власність або користування громадян чи юридичних осіб, можуть перебувати у запасі.

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

### **Який склад земель в Україні?**

Склад земель за статтею 18 Земельного кодексу України:

«До земель України належать усі землі в межах її території, в тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на категорії.» Категорії земель України мають особливий правовий режим.

Україна за межами її території може мати на праві державної власності земельні ділянки, правовий режим яких визначається законодавством відповідної країни.

### **Який порядок зміни цільового призначення земельної ділянки?**

Зміна цільового призначення земель провадиться органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування, які приймають рішення про передачу цих земель у власність або надання у користування, вилучення (викуп) земель і затверджують проекти землеустрою або приймають рішення про створення об'єктів природоохоронного та історико-культурного призначення.

Зміна цільового призначення земель, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, здійснюється за ініціативою власників земельних ділянок у порядку, що встановлюється Кабінетом Міністрів України.

Зміна цільового призначення земель, зайнятих лісами, провадиться з урахуванням висновків органів виконавчої влади з питань охорони навколишнього природного середовища та лісового господарства.

Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та

земель оборони) визначаються її власником або користувачем самотійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 Земельного кодексу України.

Земельні ділянки, що належать до земель оборони, використовуються виключно згідно із Законом України «Про використання земель оборони».

Види цільового призначення земель визначаються з урахуванням Класифікації видів цільового призначення земель, затверджено Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. № 548, зареєстровано у Міністерстві юстиції України 01.11.2010 р. за № 1011/18306.

Нормативно-правовими актами, що визначають процедуру зміни цільового призначення земель є Земельний кодекс України є статті 19, 20, 122, 150, 151, 186, 186-1, а також Закон України «Про землеустрій» – статті 20, 22, 25, 26-31, 50, Закон України «Про державний земельний кадастр».

Ініціатором зміни виступають власники земельних ділянок, які подають заяву (клопотання) до сільської, селищної, міської ради.

Процедури змін цільового призначення можуть мати певні відмінності, і це залежить від власника земельної ділянки. Процедuru зміни цільового призначення земель комунальної власності можна поділити на такі етапи:

1. Надання дозволу на розробку Проекту землеустрою. Зміна цільового призначення провадиться за ст. 122 Земельного кодексу України органами, які затверджують проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок та надання їх у власність або у користування;

2. Ст. 186-1 Земельного кодексу України відбувається розробка Проекту землеустрою та його погодження;

3. Ст. 186-1 Земельного кодексу України Державна експертиза Проекту землеустрою у випадках, передбачених Законом України «Про державну експертизу землепорядної документації»;

4. Внесення змін про земельну ділянку до Державного земельного кадастру;

5. Затвердження Проекту землеустрою та зміна цільового призначення земельної ділянки;

6. У випадку наявності орендних відносин проводиться внесення змін до договору оренди та відповідно до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Процедура зміни цільового призначення земель приватної форми власності схожа на наведену вище. Відмінність полягає у тому, що Проект землеустрою розробляється без дозволу уповноважених органів, а також рішення про зміну цільового призначення.

Зміна цільового призначення особливо цінних земель, до яких належать чорноземи, нееродовані несолонцюваті на лісових породах, лучно-чорноземні незасолені несолонцюваті суглинкові ґрунти та інші землі, передбачені статтею 20 Земельного кодексу України. Віднесення особливо цінних земель комунальної власності, визначених у пунктах «а» і «б» ч. 1 ст. 150 Земельного кодексу, до земель інших категорій здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Погодження матеріалів місця розташування об'єкта, що передбачається розмістити на земельній ділянці особливо цінних земель комунальної власності із зміною її цільового призначення, здійснюється за погодженням з Верховною Радою України.

Зміна цільового призначення земельних ділянок природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, історико-культурного, лісогосподарського призначення, що перебувають у комунальній власності, здійснюється за погодженням з Кабінетом Міністрів України (Стаття 20 Земельного кодексу України).

З січня 2016 року за змінами, внесеними до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», з державного реєстру речових прав на нерухоме майно заявнику жодний документ у паперовій формі не видається. За бажанням заявника йому може бути видана інформаційна довідка у паперовій формі (стаття 21 даного Закону).

Здійснення зміни цільового призначення без зміни категорії здійснюється відповідно до ст. 20 Земельного кодексу України. Види використання земельної ділянки в межах певної категорії земель (крім земель сільськогосподарського призначення та земель оборони) визначаються її власником або користувачем самостійно в межах вимог, встановлених законом до використання земель цієї категорії, з урахуванням містобудівної документації та документації із землеустрою. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами виключно в межах вимог щодо користування землями певного виду використання, встановлених статтями 31, 33-37 Земельного кодексу України.

Якщо власник земельної ділянки не згоден з рішенням сільської, селищної, міської ради про відмову у зміні її цільового призначення, то спір вирішується в судовому порядку.

### **Які наслідки порушення порядку зміни цільового призначення землі?**

Порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою для:

- а) визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам;
- б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок;
- в) відмови в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною;
- г) притягнення до відповідальності відповідно до закону громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель.

## КОМПЕТЕНЦІЯ РАДИ ПРИ РЕГУЛЮВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН

**Який орган місцевого самоврядування наділений компетенцією щодо регулювання земельних відносин?**

Земельні питання вирішуються місцевою радою виключно на сесії ради. Питання щодо регулювання земельних відносин вирішуються виключно на сесії місцевої ради та оформлюються у вигляді рішень. Сесія місцевої ради складається із пленарного засідання та засідань постійних комісій ради. Перед пленарним засіданням попередній розгляд земельних питань здійснюється постійними комісіями ради.

**Яким законодавством визначено компетенцію ради щодо вирішення земельних питань?**

Земельні питання вирішуються виключно відповідною місцевою радою на її пленарних засіданнях.

«1. Сільська, селищна, міська, районна у місті (у разі її створення), районна, обласна **рада проводить свою роботу сесійно**. Сесія складається з пленарних засідань ради, а також засідань постійних комісій ради» – стаття 46 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

Сесія ради скликається в міру необхідності, але не менше одного разу на квартал, а з питань відведення земельних ділянок – не рідше ніж один раз на місяць.

**«Виключно на пленарних засіданнях сільської, селищної, міської ради вирішуються такі питання: ... 34) рішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин»** – пункт 34) частини першої статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

«1. **Сільські, селищні, міські ради є органами місцевого самоврядування, що представляють відповідні територіальні громади** та здійснюють від їх імені та в їх інтересах функції і повноваження місцевого самоврядування, визначені Конституці-

єю України, цим та іншими законами – стаття 10 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

«1. Рада в межах своїх повноважень **приймає нормативні та інші акти у формі рішень.**» – стаття 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

**Чи має право рада передати свої повноваження щодо регулювання земельних відносин іншому органу, установі, організації, комунальному підприємству?**

Рада не має права передати повноваження щодо вирішення земельних питань жодному іншому органу.

Місцева рада не має права ухвалити рішення про передачу будь-якому іншому органу місцевого самоврядування (або органу виконавчої влади, комунальному підприємству, установі, організації) своїх повноважень щодо регулювання земельних відносин зважаючи на норму частини другої статті 19 Конституції України та на те, що жоден закон не передбачає права ради на передачу власних виключних повноважень.

**Яка процедура ухвалення рішення ради з земельних питань?**

Підсумком розгляду земельного питання на пленарному засіданні ради є рішення ради.

За ст. 59 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»:

- рада в межах своїх повноважень приймає нормативні та інші акти у формі рішень;
- рішення ради приймається на її пленарному засіданні після обговорення більшістю депутатів від загального складу ради;
- при встановленні результатів голосування до загального складу сільської, селищної, міської ради зараховується сільський, селищний, міський голова, якщо він бере участь у пленарному засіданні ради, і враховується його голос;
- рішення ради приймається відкритим голосуванням. Рішення ради з земельних питань ухвалюється на пленарному за-

сіданні ради більшістю від загального складу ради. Загальний склад ради – це кількість депутатських мандатів, що визначена відповідно до Закону України «Про вибори депутатів Верховної Ради Автономної Республіки Крим, місцевих рад та сільських, селищних, міських голів» та затверджена рішенням сесії відповідної ради.

**«Загальний склад ради** визначається радою відповідно до закону про вибори» – стаття 45 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні». Наприклад, загальний склад Херсонської міської ради складає 76 депутатських мандатів, відповідно до статті 16 Закону України «Про вибори депутатів Верховної Ради Автономної Республіки Крим, місцевих рад та сільських, селищних, міських голів»: **«Загальний склад** сільської, селищної, міської, районної у місті, районної, обласної ради має становити при чисельності:

8) від 250 тисяч до 500 тисяч мешканців – **від 50 до 76** депутатів включно...».

### **Чим регулюється порядок роботи ради?**

Порядок скликання сесій ради, підготовки та розгляду нею питань, проведення пленарних засідань, порядок внесення на розгляд ради та прийняття нею рішень, порядок формування та організації роботи постійних комісій та інших органів ради, здійснення депутатської діяльності, інші процедури, які впливають із повноважень ради, встановлених Конституцією України та Законами України, визначається Законами України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про статус депутатів місцевих рад» та Регламентом роботи відповідної ради.

### **Які питання віднесено до компетенції постійних комісій ради, у тому числі до компетенції комісії з земельних питань?**

Усі земельні питання перед винесенням на пленарне засідання ради виносяться, обговорюються та схвалюються постійною депутатською комісією з земельних питань.

«Постійні комісії ради є органами ради, що обираються з числа її депутатів, для вивчення, попереднього розгляду і підготовки питань, які належать до її відання, здійснення контролю за виконанням рішень ради, її виконавчого комітету» – частина перша статті 47 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні».

### **Які підстави та порядок роботи постійної депутатської комісії з земельних питань?**

Діяльність постійної депутатської комісії з земельних питань ґрунтується на Законах України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про статус депутатів місцевих рад», Регламенті відповідної ради, положенні про постійні комісії відповідної ради та на положенні про депутатську комісію з земельних питань.

Постійні комісії обираються радою на строк її повноважень у складі не менше 3 депутатів, згідно з відповідними заявами депутатів ради, поданими на ім'я сільського, селищного, міського голови або сесії відповідної ради. Депутат міської ради може бути членом тільки однієї постійної комісії. Засідання постійної комісії скликаються головою комісії за необхідністю і є правомірними, якщо в них бере участь не менше половини від загального складу комісії.

Постійна депутатська комісія з земельних питань готує проекти рішень відповідної ради з земельних питань.

Проект рішення, який пропонується на розгляд ради, повинен складатися із:

- преамбули, яка визначає чітко сформульовану мету прийняття рішення, короткий аналіз та об'єктивну і принципову оцінку стану справ з обговорюваного питання, містить посилання на законодавчі та інші нормативні документи, рішення виконкому відповідної ради, висновки та рекомендації постійних комісій, які повинна врахувати рада при прийнятті рішення, а також конкретно визначені посилання на статті Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», якими керується рада при прийнятті рішення;

- вирішальної частини, у якій чітко формулюються завдання, визначаються виконавці та строки виконання рішення;
- якщо рішення містить конкретні завдання (кому, що і в який термін виконати), то повинен передбачатися пункт щодо покладання контролю за ходом виконання рішення на одну із постійних комісій ради;
- якщо рішення має нормативний характер або є регуляторним актом, то обов'язковим є передбачення пункту щодо його оприлюднення та строку введення в дію.

Про свою роботу постійна комісія щорічно складає звіт та звітує перед відповідним головою та місцевою радою. Приклад звіту постійної депутатської комісії наведено у Додатку № 3 до цього видання.

### **Набуття земельних ділянок у власність громадами сіл, селищ та міст та охорона спадкового майна.**

У даному блоці зазначається відносно новий, але вже модернізований інститут набуття права на майно громадами. Відповідно до статті 1277 Цивільного кодексу України частина перша зазначає, що у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття орган місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини, а якщо до складу спадщини входить нерухоме майно – за його місцезнаходженням, зобов'язаний подати до суду заяву про визнання спадщини відумерлою.

Крім вище зазначеного, закон визначає, що територіальна громада, яка стала власником відумерлого майна, зобов'язана задовольнити вимоги кредиторів спадкодавця, що заявлені відповідно до статті 1231 Цивільного кодексу України. Якщо власниками відумерлого майна стали декілька територіальних громад, вимоги кредиторів спадкодавця задовольняються територіальними громадами пропорційно до вартості відумерлого майна, набутого у власність кожною з них.

Слід мати на увазі ще одну особливість набуття права власності на майно, зокрема на земельні ділянки, це вжиття заходів з охорони майна до визнання її відумерлою. У даному ракурсі слід вживати громаді фактичних дій за нормами 1283 Цивільного кодексу.

Слід зазначити, що у тексті позовної заяви до суду зазначається громада. Тобто стороною у цивільних правовідносинах з набутих за процедурою відумерлої спадщини майном буде йти лише громада.

У разі відсутності спадкоємців або виконавця заповіту особою, яка управляє спадщиною, до складу якої входить земельна ділянка, є сільська, селищна, міська рада за місцезнаходженням такої земельної ділянки. Участь органа місцевого самоврядування в оформленні спадщини відумерлою є обов'язковою.

У багатьох випадках земельні ділянки, які оформляються у власність за процедурою відумерлої спадщини, знаходяться у використанні (оренді) орендарів, а орендні відносини – це договірні відносини. В цьому випадку при оформленні відумерлої спадщини доцільно депутатам затвердити ряд положень, як регуляторні акти (або кожного разу приймати не регуляторні акти) щодо механізму набуття земельної ділянки у власність, а також механізму узгодження прав нового власника з орендарями. Тобто слід розуміти, що набуте майно може мати обтяження з боку інших осіб, у тому числі як орендарів, так і кредиторів.

**Статтею 30 –<sup>1</sup> Законом України від 20 вересня 2016 року № 1533-VIII передбачено внесення нової норми до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» особливості державної реєстрації права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування.**

1. Рішення органу місцевого самоврядування про передачу в оренду земельної ділянки, що входить до складу спадщини та

перебуває в управлінні органу місцевого самоврядування, може прийматися й у разі відсутності державної реєстрації права власності територіальної громади на таку земельну ділянку в Державному реєстрі прав.

2. Державна реєстрація права оренди земельної ділянки, що входить до складу спадщини та передана в управління, проводиться у спеціальному розділі Державного реєстру прав без державної реєстрації права власності за особою, яка управляє спадщиною, крім випадків, коли право власності на таку земельну ділянку вже зареєстровано в Державному реєстрі прав.

3. Під час державної реєстрації права власності на таку земельну ділянку за спадкоємцем або територіальною громадою записи про обтяження переносяться до відповідної частини відкритого розділу Державного реєстру прав».

**Законом України від 20 вересня 2016 року № 1533-VIII** (яким внесені зміни до декількох законів, зокрема Закону України «Про судовий збір») передбачено звільнення органів місцевого самоврядування від сплати судового збору.

## НАБУТТЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ІЗ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

### 5.1. Які підстави та порядок набуття права користування земельною ділянкою?

Порядок розгляду сільською, селищною, міською радою питань щодо надання в користування (передачі в оренду) юридичним особам та громадянам земельних ділянок із зміною цільового призначення, розпорядження якими віднесено до повноважень відповідної ради.

Надання в користування (передача в оренду) земельних ділянок здійснюється радою на підставі:

- статей 12, 122, 123, 124, 149, 151, пунктів 6, 12 Розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України;

- Закону України «Про оренду землі» – визначає зміст договору сторони договору та основні умови договору оренди;

- Закону України «Про землеустрій» – цей Закон визначає правові та організаційні основи діяльності у сфері землеустрою і спрямований на регулювання відносин, які виникають між органами державної влади, органами місцевого самоврядування, юридичними та фізичними особами з питання забезпечення сталого розвитку землекористування;

- Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації» – цей Закон визначає правові, організаційні й фінансові основи здійснення державної експертизи землепорядної документації та порядок її проведення;

- Постанови Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі»;

- Постанови Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 р. № 266 «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки»;

## **5.2. Який порядок здійснення вибору земельної ділянки та погодження місця розташування об'єкту містобудування?**

Погодження питань, пов'язаних із вилученням (викупом) земельних ділянок провадиться відповідно міськими, селищними, сільськими радами, згідно з їх повноваженнями щодо вилучення (викупу) цих ділянок. Погодження місця розташування об'єкта не проводиться у разі: вилучення (викупу) земельних ділянок під об'єкти містобудування, розміщення яких визначено містобудівною або землевпорядною документацією (генеральні плани населених).

Особи, зацікавлені у вилученні (вкупі) земельних ділянок, звертаються з клопотанням про погодження місця розташування об'єкта до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради.

До клопотання додаються:

а) обґрунтування необхідності вилучення (викупу) та/або відведення земельної ділянки;

б) зазначене на відповідному графічному матеріалі бажане місце розташування об'єкта з орієнтовними розмірами земельної ділянки;

в) нотаріально засвідчена письмова згода землевласника(землекористувача) на вилучення (викуп) земельної ділянки (її частини) із зазначенням розмірів передбаченої для вилучення (викупу) земельної ділянки та умов її вилучення (викупу);

г) копія установчих документів об'єкта затверджується Кабінетом Міністрів України.

Відповідна місцева рада згідно із своїми повноваженнями направляє клопотання разом із додатками до Комісії, яка надає висновок про погодження місця розташування об'єкта або відмову в такому погодженні.

До повноважень ради (комісії) належить надання висновків про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або місця розташування об'єкта.

Для отримання висновку про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або місця розташування об'єкта місцева рада подає для розгляду проект земле-

устрою щодо відведення земельної ділянки або клопотання про погодження місця розташування об'єкта разом з додатками.

Комісія ради розглядає документацію із землеустрою та надає висновки про її погодження або відмову в погодженні. Порядок розгляду документації із землеустрою членом комісії визначається комісією. До складу комісії входять уповноважені в установленому порядку представники:

- територіального органу Держкомзему;
  - органу містобудування та архітектури;
  - органу санітарно-епідеміологічної служби;
  - органу охорони культурної спадщини.
- У разі надання комісією висновку про відмову в погодженні документації із землеустрою така документація разом із висновком повертається місцевій раді, яка її подала.

При необхідності проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається для проведення державної землепорядної експертизи.

Документація із землеустрою, погоджена комісією, вважається такою, що погоджена органами, представники яких входять до її складу. Результати роботи комісії оформлюються:

1) у разі відсутності зауважень членів комісії:

- висновком про погодження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки – у разі безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами відповідно до статті 118 Земельного кодексу України та надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування відповідно до статті 123 зазначеного Кодексу;

- висновком про погодження місця розташування об'єкта – у разі вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності відповідно до статті 151 Земельного кодексу України;

2) у разі наявності зауважень членів комісії – висновком про відмову в погодженні документації із землеустрою з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти й нормативні документи.

Висновок підписується всіма членами комісії та скріплюється печатками органів, представники яких входять до її складу. Повторно подані матеріали комісія розглядає протягом тижня.

Висновок комісії може бути оскаржений у судовому порядку.

- висновком про погодження місця розташування об'єкта – у разі вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб або з мотивів суспільної необхідності відповідно до статті 151 Земельного кодексу України;

2) у разі наявності зауважень членів комісії – висновком про відмову в погодженні документації із землеустрою з обов'язковим посиланням на закони та прийняті відповідно до них нормативно-правові акти і нормативні документи.

Висновок підписується всіма членами комісії та скріплюється печатками органів, представники яких входять до її складу. Повторно подані матеріали комісія розглядає протягом тижня.

Висновок комісії може бути оскаржений у судовому порядку.

### **5.3. Який порядок та умови передачі в оренду земельних ділянок?**

Право на оренду земельних ділянок комунальної власності вільних від забудови здійснюється на конкурентних засадах, окрім випадків передбачених частинами другою та третьою статті 134 Земельного кодексу України.

У разі дострокового припинення договору оренди землі за ініціативою орендодавця земельної ділянки (крім дострокового припинення договору оренди у зв'язку з невиконанням орендарем своїх обов'язків), право оренди якої набуто за результатами аукціону, орендодавець відшкодовує орендарю витрати на його набуття у строки, визначені умовами договору та законом, і збитки, які понесе орендар внаслідок дострокового припинення договору оренди, якщо інше не передбачено договором оренди.

За статтею 93 Земельного кодексу України право оренди земельної ділянки може відчужуватися: «Право оренди земельної ділянки може відчужуватися, у тому числі продаватися на земельних торгах, а також передаватися у заставу, спадщину, вноситися до статутного фонду власником земельної ділянки – на строк до 50 років, крім випадків, визначених законом.

Право на оренду земельної ділянки комунальної власності не може бути відчужено її орендарем іншим особам, внесено до статутного фонду, передано у заставу.

### **У яких випадках необхідно виготовляти проект відведення земельної ділянки?**

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються у разі зміни цільового призначення земельних ділянок або формування нових земельних ділянок.

Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок погоджуються та затверджуються в порядку, встановленому Земельним кодексом України. Проекти землеустрою щодо відведення земельних ділянок складаються з:

- завдання на розроблення проекту землеустрою;
- пояснювальні записки;
- копії клопотання (заяви) про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі формування та/або зміни цільового призначення земельної ділянки за рахунок земель державної чи комунальної власності);
- рішення Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у випадках, передбачених законом);
- письмової згоди землевласника (землекористувача), засвідчену нотаріально (у разі викупу (вилучення) земельної ділянки в порядку, встановленому законодавством), або рішення суду;
- довідки з державної статистичної звітності про наявність земель та розподіл їх за власниками земель, землекористувачами, угіддями;
- матеріалів геодезичних вишукувань та землепорядкового проектування (у разі формування земельної ділянки);

- відомості про обчислення площі земельної ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- копії правовстановлюючих документів на об'єкти нерухомого майна для об'єктів будівництва III-V категорії складності, які розташовані на земельній ділянці;
- розрахунок розміру втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва (у випадках, передбачених законом);
- розрахунок розміру збитків власників землі та землекористувачів (у випадках, передбачених законом);
- акт приймання-передачі межових знаків на зберігання (у разі формування земельної ділянки);
- акт перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель за їх наявності (у разі формування земельної ділянки);
- перелік обмежень у використанні земельних ділянок;
- вкопіювання з кадастрової карти (плану) або інші матеріали;
- матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки;
- ділянки (у разі формування земельної ділянки);
- кадастровий план земельної ділянки;
- матеріали перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) (у разі формування земельної ділянки);

Надання земельних ділянок комунальної власності в користування здійснюється на підставі рішень відповідної сільської, селищної, міської ради.

Рішення ради приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

**Які документи додаються до заяви про передачу землі в користування із виготовленням проекту відведення земельної ділянки?**

Особа, зацікавлена в одержанні в користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проєк-

том землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідної сільської, селищної, міської, районної, обласної ради.

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки).

Відповідна місцева рада в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання й дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову в його наданні. Підставою відмови в наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою й техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно територіальних утворень, проектів землеустрою що до впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку. Вибір місця розташування земельної ділянки та надання дозволу й вимог на розроблення проекту її відведення.

Від авторів: З власної практики можемо зазначити, що заява є першим та основним документом при складанні технічної документації, проекту тощо. *Рішення органу місцевого самоврядування є документом, який є підставою для початку розробки проекту. Вихід за межі змісту первинних документів буде підставою для скасування або внесення змін до землеупорядної документації. А це безпідставно витрачений час на виправлення землеупорядної документації.*

### **Які умови виготовлення проекту відведення земельної ділянки?**

Умови й строки розроблення проектів відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору.

Типовий договір на розробку проекту відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України.

Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою.

Проект землеустрою погоджується в порядку, зазначеному в п. 5.2.

#### **5.4. Які вимоги до складу та змісту документів проекту відведення земельної ділянки?**

Особа, якій надано дозвіл і вимоги на розроблення проекту відведення земельної ділянки, укладає договір на складання проекту відведення земельної ділянки з організацією, яка має відповідну ліцензію на виконання землевпорядних робіт.

Проект відведення земельної ділянки складається з текстової та графічної частин.

Текстова частина проекту відведення земельної ділянки повинна містити:

- а) підстави розроблення проекту відведення земельної ділянки;
- б) завдання замовника на розроблення проекту відведення земельної ділянки;
- в) копії документів, які були додані до клопотання про надання згоди на розроблення проекту відведення, що обґрунтовують розмір, призначення та місце розташування земельної ділянки;
- г) документи щодо правового статусу земельної ділянки;
- д) документи щодо існуючих та можливих обмежень та обтяжень;
- е) наявні письмові висновки осіб, що погоджують проект відведення земельної ділянки;
- є) пояснювальна записка з матеріалами, що обґрунтовують проектне рішення або без таких матеріалів;
- ж) документи про зацікавлену особу (згідно з переліком);
- з) інші матеріали, безпосередньо передбачені законодавством;

і) інші матеріали, які на думку проектної організації, повинні бути долучені до проекту відведення земельної ділянки.

Пояснювальна записка повинна містити комплексний аналіз всіх матеріалів, що містяться в проекті відведення.

У пояснювальній записці обов'язково аналізуються:

а) надані замовником документи, у тому числі матеріали, що обґрунтовують розмір, місце розташування та цільове призначення земельної ділянки;

б) обмеження й обтяження у висновках осіб, які погоджують проект відведення земельної ділянки;

в) висновки осіб, що погоджують проект відведення земельної ділянки;

г) існуючий характер землекористування в районі відведення земельної ділянки;

д) прийняте рішення стосовно меж земельної ділянки, яка проектується для відведення;

е) результати польового обстеження земельної ділянки та фактичного стану його господарського використання;

є) стан зелених насаджень та їх приналежність;

ж) генеральний план міста;

з) картографічні матеріали;

й) відомості про правовий статус земельної ділянки, суміжних землевласників та землекористувачів;

і) цільове призначення земельної ділянки;

ї) формування меж земельної ділянки;

й) формування меж обмежень та обтяжень земельної ділянки;

к) розрахунки площ контурів угідь в розрізі землекористувань та складання експлікації угідь;

л) грошова оцінка земельної ділянки.

При необхідності у пояснювальній записці викладається пропонувані порядок вирішення майнових питань щодо земельної ділянки, будівель та споруд, іншого нерухомого майна, яке планується знести (перенести) під час забудови. При викла-

денні такого порядку може мати місце посилання на документи, які дають можливість вирішити майнові питання (договори, угоди, інші правочини, гарантійні листи, рішення суду, висновки комісії, тощо).

До пояснювальної записки додаються матеріали, що обґрунтовують проектне рішення, зокрема:

- а) експлікація земель у розрізі землекористувачів та угідь;
- б) розрахунок грошової оцінки земельної ділянки з визначенням розміру земельного податку чи орендної плати;
- в) розрахунки втрат сільськогосподарського або лісогосподарського виробництва та збитків землекористувачів або землевласників у випадку, коли відведення земельної ділянки здійснюється за рахунок сільськогосподарських та лісових угідь.

Зазначений розрахунок втрат проводиться відповідно до статті 207 Земельного кодексу України, Постанови Кабінету Міністрів України від 17.11.97 № 1279 «Про розміри та порядок визначення втрат сільськогосподарського й лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» на підставі розробленої землевпорядної документації.

Архівні матеріали, які дозволяють визначити землекористувачів, що з різних підстав не оформили право користування земельною ділянкою на час розробки проекту.

Акт обстеження зелених насаджень (за їх наявності), складений за заявою зацікавленої особи, органу охорони навколишнього природного середовища виконавчого органу сільської, селищної, міської ради за участю землекористувача (балансоутримувача).

Графічна частина проекту відведення земельної ділянки повинна містити:

- а) викопіювання з генерального плану міста на час складання проекту;
- б) топографічний план масштабу 1:500 з варіантом розміщення об'єкта;
- в) план відведення земельної ділянки з ситуаційною схемою розташування об'єкта в районі забудови;

г) план земельної ділянки з визначенням наявних та можливих обмежень та обтяжень;

д) фрагменти схеми економіко-планувальних зон із зазначенням місця розташування земельної ділянки, номери, назви економіко-планувальної зони та базової вартості 1 кв.м землі;

е) креслення, що відображає перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість).

Обов'язковими елементами плану відведення земельної ділянки є ситуаційна схема розташування земельної ділянки в системі кварталів населеного пункту або генерального плану міста, креслення земельної ділянки, що передбачена до відведення, експлікація земельних угідь, умовні позначення, масштаб креслення, реквізити організації-виконавця, засвідчені печаткою.

План відведення земельної ділянки складається на основі генерального плану міста на час складання проекту плану і містить у собі підготовчий та проектний етапи.

Підготовчий етап передбачає виконання таких робіт:

а) сканування графічних матеріалів масштабу 1:500; 1:2000; 1:5000; 1:10000;

б) трансформацію та прив'язку растрових картографічних зображень до математичних координат рамок трапецій;

в) створення єдиного поля картографічної інформації на підставі існуючих матеріалах різних масштабів.

Проектний етап передбачає виконання таких робіт:

а) визначення та нанесення проектних меж земельної ділянки з урахуванням меж суміжних землекористувань на підставі аналізу висновків органів, які погоджують проект, та поданих замовником матеріалів, що обґрунтовують площу, місце розташування та цільове призначення земельної ділянки згідно з існуючими нормативами;

б) нанесення по координатах на план меж землекористувань, за рахунок яких відводиться земельна ділянка, та меж суміжних землекористувань, червоних ліній, охоронних зон, тощо;

в) визначення та нанесення на план меж обмежень та обтяжень на підставі висновків органів та осіб, що погоджують про-

ект відведення земельної ділянки, містобудівного та екологічного обґрунтувань (за їх наявності);

г) визначення складу угідь запроєктованої до відведення земельної ділянки, у тому числі з використанням картографічних матеріалів інших установ та організацій;

д) вирахування площ у розрізі землекористувачів та угідь, за рахунок яких відводиться земельна ділянка;

е) складання експлікації в розрізі землекористувачів та угідь відповідно до форми статистичної звітності землевпорядних організацій (форма б-зем);

є) визначення коду цільового використання земельної ділянки відповідно до Українського класифікатора цільового використання землі (УКЦВЗ) ;

ж) виконання робіт з визначення грошової оцінки земельної ділянки.

Складання креслення, що відображає перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість), передбачає виконання робіт:

а) аналіз існуючої системи розміщення пунктів полігонометрії в районі розташування земельної ділянки та визначення схеми прив'язочної теодолітної ходи для винесення в натуру (на місцевість) запроєктованої межі земельної ділянки;

б) розрахунок геодезичних даних графічним способом та складання креслення перенесення меж земельної ділянки в натуру (куті повороту та вимірів ліній).

Фрагмент схеми економіко-планувальних зон виконується на основі схеми вулично-шляхової мережі із зазначенням місця розташування земельної ділянки, меж економіко-планувальних зон, їх номерів, зони дії локальних факторів базової вартості 1 кв. м землі.

На плані земельної ділянки з визначенням наявних та можливих обмежень та обтяжень вказуються земельна ділянка, що відводиться, та частини земельної ділянки, на якій діють обмеження та обтяження, їх межі, лінійні розміри та площа.

Проект відведення земельної ділянки погоджується з відповідними органами в порядку, визначеному чинним законодав-

ством, шляхом надання ними письмового висновку або здійснення запису «погоджено», засвідчених підписом уповноваженої особи та скріпленого печаткою. Надання письмових висновків є обов'язковим при наявності обмежень або обтяжень.

Погодження проекту відведення земельної ділянки здійснюється шляхом розгляду зазначеними органами плану відведення земельної ділянки з ситуаційною схемою розташування об'єкта в районі забудови, графічної частини проекту та наявних матеріалів, що обґрунтовують розмір земельної ділянки, її місце розташування та цільове призначення.

Органи (особи), які погоджують, можуть вимагати надання висновків інших підприємств, установ, організацій тільки у випадках, безпосередньо передбачених законами України. За бажанням зацікавленої особи така вимога надається в письмовій формі.

За наявності обмежень і обтяжень, висновки осіб, які погоджують, повинні містити посилання на конкретні положення нормативно-правових актів.

Висновок (погодження) землекористувача (власника земельної ділянки) повинен містити однозначно сформульовану згоду на вилучення земельної ділянки (її частини), площу земельної ділянки, що вилучається, та умови вилучення земельної ділянки.

Висновок про погодження проекту відведення земельної ділянки (або про відмову в погодженні) повинен ґрунтуватися на вимогах нормативно-правових актів, містити посилання на їх конкретні норми.

Від авторів: Незважаючи на досить чітку визначеність законодавством змісту проекту відведення земельної ділянки, практика свідчить, що в кожній області держави він розробляється землевпорядними організаціями по різному. Тому, 9 лютого 2015 року протоколом № 6 Держземагентством України було схвалено рішення науково-експертної ради «Правила оформлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (земельних ділянок) для розміщення, будівництва, експлуатації та обслуговування магістральних повітряних ліній

електропередачі з рекомендованими зразками (еталонами) текстових і графічних матеріалів.

Хоча даний документ не є нормативним актом, він дає можливість усім сторонам процесу виготовлення проекту відводу розуміти значимість та характер кожної дії.

### **5.5. Який порядок розгляду проекту відведення земельної ділянки постійною депутатською комісією з земельних питань та радою?**

Підготовка проекту рішення сільської, селищної, міської ради на звернення про затвердження проекту відведення земельної ділянки.

Проект рішення відповідної ради про проект відведення земельної ділянки й передачі земельної ділянки в користування впродовж декількох днів від дати звернення (кількість днів для підготовки проекту рішення ради має бути передбачено регламентом роботи відповідної ради або її виконавчих органів) готується виконавчим органом ради та погоджується із виконавчими органами ради та їх службовими особами згідно Регламенту ради.

Після того проект рішення ради подається до постійної депутатської комісії з земельних питань.

Юридична служба відповідної сільської, селищної, міської ради погоджує проект рішення ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки в частині дотримання нормативно-правових актів з цих питань без надання висновку щодо доцільності чи ефективності ухвалення конкретного рішення. Зауваження (заперечення) виконавчих органів ради та їх службових осіб до проекту рішення ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки розглядаються на засіданні постійної депутатської комісії з земельних питань.

Зауваження (заперечення) виконавчих органів ради та їх службових осіб до проекту рішення ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки розглядаються на засіданні постійної комісії.

Забороняється затримувати подання проекту рішення відповідної ради на розгляд постійної комісії з мотивів наявності зауважень (заперечень) виконавчих органів ради та їх службових осіб. Проект рішення відповідної ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки готується в одному із двох варіантів:

а) затвердити проект відведення земельної ділянки й надати земельну ділянку в постійне користування або в оренду;

б) відхилити проект відведення земельної ділянки і відмовити в наданні земельної ділянки в постійне користування або в оренду.

З метою забезпечення всебічного розгляду проектів рішень відповідної ради виконавчий орган ради (службова особа такого органу), що відповідає за підготовку земельних питань для розгляду відповідною радою, надсилає до всіх постійних депутатських комісій ради перелік проектів рішень, які надіслані до постійної депутатської комісії з земельних питань, для розгляду.

При наявності заперечень (зауважень) стосовно проектів рішень, зазначених у надісланому переліку, депутати, постійні комісії, службові особи, керівники установ і організацій, до яких надійшов перелік проектів рішень, впродовж трьох робочих днів надсилають свої заперечення (зауваження) у письмовому вигляді до постійної депутатської комісії з земельних питань.

Відсутність письмових звернень означає відсутність зауважень стосовно наданих проектів рішень.

Подання проекту рішення відповідної сільської, селищної, міської ради про відведення земельної ділянки на розгляд постійної депутатської комісії з земельних питань здійснює заступник сільського, селищного, міського голови з оформленням реєстру переданих проектів рішень ради із визначенням дати та часу передачі.

Забороняється з будь-яких підстав повертати до виконавчого органу ради без розгляду на засіданні постійної депутатської комісії з земельних питань проект рішення відповідної ради, який подав заступник сільського, селищного, міського голови.

У випадку повернення постійною депутатською комісією з земельних питань проекту рішення відповідної ради без розгляду на засіданні постійної комісії, заступник сільського, селищного, міського голови невідкладно, але не пізніше двох робочих днів, письмово повідомляє про це сільського, селищного, міського голову із надсиланням копії повідомлення до постійної комісії.

Про факт повернення до виконавчого органу ради проекту рішення відповідної ради без розгляду на засіданні постійної депутатської комісії з земельних питань сільський, селищний, міський голова інформує депутатів відповідної ради на найближчому пленарному засіданні ради.

Постійна депутатська комісія ради з земельних питань впродовж терміну, встановленого Регламентом роботи відповідної ради, після дня отримання проекту рішення ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки та надання земельної ділянки в постійне користування або в оренду готує висновок і подає проект рішення разом із висновком комісії на розгляд пленарного засідання відповідної ради.

Висновок постійної депутатської комісії з земельних питань відповідної ради ухвалюється в одному із двох варіантів:

- а) схвалити поданий проект рішення відповідної ради;
- б) відхилити поданий проект рішення відповідної ради (із зазначенням мотивів, підстав, що ґрунтуються на законодавстві України, та рекомендацій).

У випадку ухвалення постійною депутатською комісією з земельних питань висновку про відхилення проекту рішення, проект рішення разом з проектом відведення земельної ділянки повертається до виконавчого органу відповідної ради, який розглядає зауваження й рекомендації постійної депутатської комісії і впродовж терміну, встановленого Регламентом роботи відповідної ради, подає доопрацьований проект рішення ради на повторний розгляд постійної депутатської комісії з земельних питань.

У випадку необхідності додаткового вивчення матеріалів за рішенням більшості членів від загального складу постійної депу-

татської комісії з земельних питань, створюється робоча група у складі не менше двох депутатів. До складу робочої групи включається представник виконавчого органу ради, на якого покладається обов'язок забезпечити збереження матеріалів і організаційне забезпечення додаткового вивчення, представник юридичної служби, а також інші особи, залучені робочою групою.

Під час проведення додаткового вивчення забороняється винесення окремими депутатами матеріалів за межі приміщень постійної депутатської комісії з земельних питань.

Додаткове вивчення матеріалів проводиться тільки у складі робочої групи. Засідання робочої групи оформлюється протоколом, який долучається до протоколів засідань постійної депутатської комісії з земельних питань.

При наданні постійною депутатською комісією відповідної ради та/або юридичною службою зауважень, які тягнуть за собою внесення змін до проекту відведення земельної ділянки, виконавчий орган ради впродовж терміну, встановленому Регламентом відповідної ради, від дня засідання постійної депутатської комісії з земельних питань готує відповідне повідомлення й подає його на підпис сільському, селищному, міському голові або його заступнику для надсилання такого повідомлення зацікавленій особі.

Після отримання повідомлення ради за підписом сільського, селищного, міського голови або його заступника про необхідність внесення змін до проекту відведення земельної ділянки зацікавлена особа отримує проект відведення земельної ділянки у виконавчому органі відповідної ради.

Після врахування зауважень (рекомендацій) ради зацікавлена особа подає проект відведення земельної ділянки на розгляд ради в загальному порядку.

Проект рішення відповідної ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки після ухвалення постійною депутатською комісією ради з земельних питань висновку з цього питання, відповідно до Регламенту ради, подається до ради для

винесення на розгляд на найближчому пленарному засіданні відповідної ради.

Забороняється відкладати розгляд на пленарному засіданні відповідної ради проекту рішення ради про затвердження проекту відведення та надання земельної ділянки в постійне користування або в оренду з підстав наявності зауважень (заперечень) постійних комісій ради, окремих депутатів ради, службових осіб виконавчих органів ради.

Розгляд на пленарному засіданні відповідної ради проекту рішення про затвердження проекту відведення та надання земельної ділянки в постійне користування або в оренду проводиться за доповіддю голови постійної депутатської комісії з земельних питань.

У пленарному засіданні відповідної ради бере участь представник виконавчого органу ради, який дає необхідні пояснення й уточнення (у разі необхідності).

При необхідності додаткового вивчення матеріалів за рішенням більшості депутатів від загального складу відповідної ради, проект рішення ради направляється на додаткове вивчення, для чого створюється робоча група у складі не менше трьох депутатів. До складу робочої групи зараховується представник виконавчого органу ради, на якого покладається організаційне забезпечення додаткового вивчення, а також представник юридичної служби відповідної ради.

Під час проведення додаткового вивчення матеріалів забороняється одноосібне з'ясування окремими депутатами обставин справи в зацікавлених осіб. Додаткове вивчення матеріалів проводиться тільки повним складом робочої групи. Засідання робочої групи оформлюється протоколом, який долучається до протоколів пленарних засідань відповідної сільської, селищної, міської ради.

Додаткове вивчення проводиться робочою групою в проміжок часу між пленарними засіданнями відповідної ради, на якому було прийнято рішення про необхідність додаткового ви-

вчення, та наступним черговим пленарним засіданням. Матеріали, що були направлені на додаткове вивчення, обов'язково виносяться на розгляд наступного чергового пленарного засідання відповідної сільської, селищної, міської ради.

### **5.6. Які вимоги до договору оренди земельної ділянки, що укладається між місцевою радою та зацікавленими особами на підставі рішення відповідної ради про передачу в оренду земельної ділянки?**

Договір оренди земельної ділянки між сільською, селищною, міською радою та зацікавленими особами укладається на підставі Земельного кодексу України, постанови Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі». Оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Орендодавцями земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, є сільські, селищні, міські ради в межах повноважень, визначених законом.

Договір оренди землі – це договір, за яким орендодавець зобов'язаний за плату передати орендареві земельну ділянку у володіння і користування на певний строк, а орендар зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до умов договору та вимог земельного законодавства.

Договір укладається після проходження усіх процедур, передбачених пунктами «Погодження місця розташування об'єкта» та «Надання в користування (передача в оренду) земельних ділянок».

Договір оренди землі укладається в письмовій формі й за бажанням однієї із сторін може бути посвідчений нотаріально.

Укладення договору оренди земельної ділянки із земель державної або комунальної власності здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування – орендодавця, прийнятого в порядку, передбаченому Земельним кодексом України, або за результатами аукціону.

Укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації. Договір оренди землі набирає чинності після його державної реєстрації. Державна реєстрація договорів оренди землі проводиться у порядку, встановленому законом.

Типова форма договору оренди землі встановлена постановою Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі».

### **5.7. Що таке орендна плата за землю? «Орендна плата за землю – це платіж, який орендар вносить орендодавцеві за користування земельною ділянкою».**

Орендна плата за використання землі комунальної власності – це поєднання не лише норм цивільного законодавства, де сторони, які укладають договір, є рівними у власних правах та обов'язках, а й норм адміністративного, де розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю можуть змінюватись у залежності від змін законодавства. Сторони договору вільні у власних бажаннях, але, згідно з пунктом 288.5 Податкового кодексу, розмір орендної плати за земельні ділянки встановлюється в договорі оренди (*річна сума платежу не може бути менше ніж 3 % нормативної грошової оцінки землі та не може перевищувати 12 % нормативної грошової оцінки землі*). Виняток існує у випадку продажу права оренди на конкурсі, коли розмір орендної плати може перевищувати законодавчо встановлене обмеження у 12 %.

Залежно від місця розташування земельної ділянки, у тому числі її віддаленості від центральної частини населеного пункту, розміщення безпосередньо вздовж доріг загальнодержавного та обласного значення та виду діяльності, яку передбачає здійснювати на ній орендар за цільовим призначенням, орендна плата може складати розмір – до 12 відсотків нормативної грошової оцінки землі. Розмір орендної плати за земельну ділянку може перевищувати 12 відсотків нормативної грошової оцінки землі, якщо право на оренду земельної ділянки набуто на конкурентних засадах.

У випадках, коли на земельній ділянці буде здійснюватися декілька видів діяльності (одночасно чи в різні періоди протягом терміну договору оренди), стосовно яких встановлено різний розмір орендної плати, підлягає сплаті розмір орендної плати, що є найбільшим.

У разі збільшення відповідно до законів України розміру земельного податку відповідно збільшується розмір орендної плати з дня набрання чинності закону, яким збільшується земельний податок.

У разі зменшення відповідно до законів України розміру земельного податку розмір орендної плати, визначений у договорі оренди, залишається незмінним протягом терміну дії такого договору.

Орендна плата за земельні ділянки комунальної форми власності сплачується виключно у грошовій формі шляхом внесення відповідних грошових коштів на відповідні рахунки та в порядку, що визначається законодавством.

Орендна плата за земельні ділянки державної комунальної власності, які передані в оренду для сільськогосподарського використання, переглядається один раз на три роки в порядку, встановленому законом або договором оренди. Ставки орендної плати за землю встановлюються рішенням відповідної ради. Як приклад наводимо рішення Херсонської міської ради, що є Додатком № 4 до цього видання.

Орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, переглядається за згодою сторін.

Орендар має право вимагати відповідного зменшення орендної плати в разі, якщо стан орендованої земельної ділянки погіршився не з його вини.

Розмір орендної плати переглядається у разі:

- зміни умов господарювання, передбачених договором;
- зміни розмірів земельного податку, підвищення цін і тарифів, зміни коефіцієнтів індексації, визначених законодавством;

- погіршення стану орендованої земельної ділянки не з вини орендаря, що підтверджено документами;
- в інших випадках, передбачених законом.

### **Яке цільове призначення земельної ділянки, наданої в оренду?**

Використання земельної ділянки, наданої в оренду, здійснюється тільки за цільовим призначенням, визначеним у рішенні сільської, селищної, міської ради про передачу земельної ділянки в оренду та в договорі оренди землі. Використання земельної ділянки повинно відбуватись лише відповідно до договору оренди. Використання земельної ділянки з порушенням умов, визначених у договорі оренди, є підставою для припинення дії договору оренди.

### **Які умови використання земельної ділянки, наданої в оренду?**

Використання земельної ділянки повинно відбуватись лише відповідно до договору оренди. Використання земельної ділянки з порушенням умов, визначених у договорі оренди, є підставою для припинення дії договору оренди.

При користуванні земельною ділянкою орендар повинен дотримуватись правил екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, норм і правил, проектних рішень, місцевих правил забудови населених пунктів, режиму використання водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони та територій, які особливо охороняються.

### **Які умови збереження якості землі, наданої в оренду?**

Умови Орендарі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель.

При здійсненні діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, орендарі повинні у встановленому порядку здійснювати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий (рекультивация), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей.

### **Які умови повернення орендодавцеві земельної ділянки, наданої в оренду?**

Правило, яким слід користуватись: механізм укладання повинен співпадати з механізмом повернення земельної ділянки.

Земельна ділянка повертається орендодавцеві протягом 5 днів з дня закінчення дії договору оренди або дострокового його припинення (незалежно від причин) у стані, не гіршому, ніж той, що був зафіксований в акті передачі на зберігання встановлених межових знаків орендарю земельної ділянки в оренду. При цьому земельна ділянка повинна бути за рахунок орендаря звільнена й придатна для негайного використання її за цільовим призначенням іншими особами.

Багаторічні насадження, захисні насадження, штучні водойми, що були насаджені або утворені за час оренди на земельній ділянці, передаються орендодавцеві одночасно із земельною ділянкою і без ніякої компенсації з його боку.

Оформлення повернення земельної ділянки здійснюється шляхом складання акта приймання-передачі.

За несвоєчасне повернення земельної ділянки, ухилення від передачі земельної ділянки та оформлення такої передачі актом орендар сплачує орендодавцеві неустойку за кожний день прострочення в розмірі, передбаченому чинним законодавством та договором оренди землі.

Тимчасові будівлі, що були зведені орендарем на земельній ділянці, та майно, що знаходиться в цих будівлях, зносяться та вивозяться орендарем за власний рахунок до складання акта приймання-передачі земельної ділянки й без додаткових нагадувань про це з боку орендодавця.

### **Які обмеження та обтяження земельної ділянки, наданої в оренду?**

Існуючі обмеження та обтяження щодо використання земельної ділянки визначаються відповідно до чинного законодавства на підставі висновків відповідних органів земельних ресурсів та органів містобудування і архітектури.

Обмеження та обтяження – це обтяження прав власника правами третіх осіб на частину земельної ділянки, особами, які не є стороною договору користування.

Конституцією України ст. 41 передбачено, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

Мова про обмеження знаходиться у площині визначення меж здійснення права власності на землю, тобто визначаються колом покладених законодавством на власників земельних ділянок обов'язків щодо раціонального використання та охорони земель. Визначення меж здійснення прав на землю мають обмеження цих прав.

**Обмеженням права на землю** слід вважати встановлену відповідно до чинного законодавства заборону або покладення на суб'єктів такого права додаткового обов'язку щодо вчинення дій, пов'язаних з набуттям, використанням та відчуженням земельних ділянок.

Залежно від способу встановлення, характеру обмеження права на землю, дією в часі тощо, обмеження прав на землю поділяються на кілька видів. Згідно зі ст. 110 Земельного кодексу України на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором. Крім того, в окремих випадках Земельний кодекс України передбачає можливість встановлення обмеження прав на землю за рішенням суду. Отже, за **способом встановлення обмеження прав на землю**, вони поділяються на обмеження, які встановлені: законом, договором, або судом.

**Обтяження земельної ділянки** є різновидністю обмеження земельних прав, при якій обмежуються права власника чи користувача земельної ділянки. Одним із випадків встановлення обтяження земельної ділянки є використання її в якості об'єкта застави (іпотеки), при якій встановлюються обмеження щодо розпорядження земельною ділянкою її власником на період до виконання іпотекодавцем свого іпотечного боргового зобов'язання. Обтяження земельної ділянки має місце й у випадках встановлення земельного сервітуту, а також накладення за рішенням суду заборони щодо відчуження земельної ділянки з метою забезпечення позову.

Від автораів: Обмеження та обтяження зазначаються, як правило, в державному реєстрі прав власності на нерухоме майно.

У певних випадках обмеження та обтяження можуть носити статусний характер. У більшості випадків про наявність обмежень та обтяжень землекористувачі та землевласники не здогадуються, вважаючи обмеження як частину їх прав та вимог до сусідніх землевласників та землекористувачів.

### **На кого покладається ризик випадкового пошкодження та знищення земельної ділянки, наданої в оренду?**

Ризик випадкового пошкодження та знищення земельної ділянки покладається на орендаря або на орендодавця відповідно до умов договору оренди землі.

### **Чим підтверджується факт передачі земельної ділянки в оренду?**

Факт передачі земельної ділянки в оренду підтверджується актом про передачу на зберігання встановлених межових знаків орендарю земельної ділянки, який складається в трьох примірниках. Один примірник додається до технічної документації про передачу земельної ділянки в оренду, другий – передається виконавцю робіт, третій – видається разом з договором оренди орендарю. Орендар земельної ділянки несе відповідальність за знищення вказаних знаків.

**Чи посвідчуються нотаріально договори оренди землі?**

Договори оренди землі (незалежно від терміну) можуть бути нотаріально посвідчені за наявності бажання однієї зі сторін договору.

**5.8. Які документи посвідчують право користування земельною ділянкою?**

Документами, що посвідчують право користування земельною ділянкою, є витяг з державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Право користування земельною ділянкою має бути оформлено відповідно до вимог статей 125, 126 земельного кодексу України.

«Стаття 125. Виникнення права на земельну ділянку

Право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Стаття 126. Документи, що посвідчують право на земельну ділянку

Право власності, користування земельною ділянкою оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» і посвідчується витягом з реєстру».

**Як здійснюється виготовлення документів, що посвідчують право користування земельною ділянкою?**

Відповідно до ст. 92 Земельного кодексу України, право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, що перебуває в державній та комунальній власності, без встановленого терміну.

Право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності.

За змістом статей 80, 83, 84, 122, 123 Земельного кодексу України, право постійного користування земельною ділянкою

передається відповідними органами місцевого самоврядування або органами виконавчої влади, які реалізують законні повноваження щодо передачі земельної ділянки комунальної чи державної власності.

**Стаття 123 Земельного кодексу України визначає порядок надання земельних ділянок державної або комунальної власності у користування.**

1. Надання земельних ділянок комунальної власності в користування здійснюється органами місцевого самоврядування.

Рішення приймається на підставі проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок у разі:

надання земельної ділянки із зміною її цільового призначення;

формування нової земельної ділянки (крім поділу та об'єднання).

Надання в користування земельної ділянки, зареєстрованої в Державному земельному кадастрі відповідно до Закону України «Про Державний земельний кадастр», право власності на яку зареєстровано у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, без зміни її меж та цільового призначення здійснюється без складення документації із землеустрою.

Надання в користування земельної ділянки в інших випадках здійснюється на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). У такому разі розроблення такої документації здійснюється органом місцевого самоврядування, відповідно до повноважень, визначених статтею 122 Земельного кодексу, крім випадків, коли особа, зацікавлена в одержанні земельної ділянки у користування, набуває права замовити розроблення такої документації без надання такого дозволу.

Земельні ділянки державної та комунальної власності, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна, що перебувають у державній чи комунальній власності, передаються особам, зазначеним у пункті «а» частини другої статті 92 цього Кодексу, лише на праві постійного користування.

2. Особа, зацікавлена в одержанні в користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за проектом землеустрою щодо її відведення, звертається з клопотанням про надання дозволу на його розробку до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування, які відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, передають у власність або користування такі земельні ділянки.

У клопотанні зазначаються орієнтовний розмір земельної ділянки та її цільове призначення. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування та розмір земельної ділянки, письмова згода землекористувача, засвідчена нотаріально (у разі вилучення земельної ділянки). Органам місцевого самоврядування, які передають земельні ділянки комунальної власності в користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, забороняється вимагати додаткові матеріали та документи, не передбачені цією статтею.

3. Орган місцевого самоврядування в межах їх повноважень у місячний строк розглядає клопотання й дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову в його наданні. Підставою відмови в наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування земельної ділянки вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, а також генеральних планів населених пунктів, іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектів землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Забороняється відмова в наданні дозволу на розробку проекту землеустрою щодо відведення земельних ділянок, місце розташування об'єктів на яких погоджено відповідним органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування згідно із статтею 151 цього Кодексу.

У разі, якщо у місячний строк з дня реєстрації клопотання орган місцевого самоврядування, який передає земельні ділянки державної чи комунальної власності у користування відповідно до повноважень, визначених статтею 122 цього Кодексу, не надав дозволу на розроблення документації із землеустрою або мотивовану відмову у його наданні, то особа, зацікавлена в одержанні в користування земельної ділянки із земель державної або комунальної власності, у місячний строк з дня закінчення зазначеного строку має право замовити розроблення документації із землеустрою без надання такого дозволу, про що письмово повідомляє орган місцевого самоврядування. До письмового повідомлення додається договір на виконання робіт із землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Умови і строки розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок визначаються договором, укладеним замовником з виконавцем цих робіт відповідно до типового договору. Типовий договір на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки затверджується Кабінетом Міністрів України.

4. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки погоджується в порядку, встановленому статтею 186 цього Кодексу.

5. У разі якщо місце розташування об'єкта, розміри і межі земельної ділянки, що пропонується до вилучення (викупу), та умови вилучення (викупу) цієї ділянки погоджені згідно з вимогами статті 151 цього Кодексу, які під час розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки не змінилися, проект погодженню не підлягає.

6. Відповідний орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у двотижневий строк з дня отримання проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки, а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи землевпорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи приймає рішення про надання земельної ділянки в користування.

7. Рішенням про надання земельної ділянки в користування за проектом землеустрою щодо її відведення здійснюються:

затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки;

вилучення земельних ділянок у землекористувачів із затвердженням умов вилучення земельних ділянок (у разі необхідності);

надання земельної ділянки особі в користування з визначенням умов її використання і затвердженням умов надання, у тому числі (у разі необхідності) вимог щодо відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського виробництва.

8. У разі надання земельних ділянок державної власності в постійне користування підприємствам, установам, організаціям комунальної власності одночасно здійснюється передача земельних ділянок державної власності в комунальну власність і навпаки.

9. На підставі рішення про передачу будівлі, споруди, іншого об'єкта нерухомого майна державної власності в комунальну власність приймається рішення про передачу в комунальну власність земельної ділянки, на якій розміщений об'єкт передачі.

10. Підставою відмови у затвердженні проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки може бути лише його невідповідність вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

11. Відмова органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування в наданні земельної ділянки в користування або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

Стаття 122. Земельного кодексу України містить вичерпний перелік органів місцевого самоврядування або виконавчої влади, які передають земельні ділянки відповідної форми власності в постійне користування, а також чітке розмежування повноважень цих органів щодо передачі земельних ділянок у постійне користування.

## ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ

### 6.1. Що таке речові права на чуже майно?

Емфітевзис, суперфіцій та сервітут є речовими правами на чуже майно, тобто є правом володіння та користування майном, що знаходиться у власності іншої особи.

Права користування чужою земельною ділянкою передбачені статтями 395-404, 406-407, 412-417 Цивільного кодексу України, а також статтями 98-102, 102-1 Земельного кодексу України.

### 6.2. Що таке емфітевзис?

Емфітевзис – це право користування чужою земельною ділянкою сільськогосподарського призначення, яке є довготривалим, відчужуваним і таким, що переходить у спадщину.

Емфітевзис характеризується такими ознаками:

- суб'єкт емфітевзису може розпоряджуватися цим правом на свій розсуд – може відчужувати його будь-яким цивільно-правовим способом: продавати, дарувати та ін., але відчужується не право власності на земельну ділянку, а лише право користування нею;
- припинення емфітевзису відбувається лише за волею того, кому належить право емфітевзису;
- об'єктом емфітевзису є земельна ділянка сільськогосподарського призначення і таке призначення не може бути змінено;
- емфітевзис встановлюється із визначеним строком користування землею;
- емфітевзис може бути платним або безоплатним, розмір, характер, порядок виплати передбачаються угодою між сторонами;
- право користування землею у вигляді емфітевзису є успадковуваним, тобто це право переходить у спадщину як за законом, так і за заповітом;

- емфітевзис встановлюється договором між власником земельної ділянки та землекористувачем;
- емфітевзис обмежує права власника: він позбавляє власника права володіння та користування, власник також обмежений в розпорядженні зазначеною земельною ділянкою, він є лише номінальним власником;
- власник земельної ділянки не може обмежити права користувача чи відмінити їх;
- емфітевзис надає вигоду обом сторонам: власник одержує відповідну плату, а землекористувач – доходи від використання ділянки;
- емфітевзис – це право користування земельною ділянкою в повному обсязі без будь-яких обмежень, але в межах прав, визначених договором.

### **Які права та обов'язки власника землі та користувача за емфітевзисом?**

Права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої у користування для сільськогосподарських потреб:

- власник земельної ділянки має право вимагати від землекористувача використання її за призначенням, встановленим у договорі;
- власник земельної ділянки має право на одержання плати за користування нею. Розмір плати, її форма, умови, порядок та строки її виплати встановлюються договором;
- власник земельної ділянки зобов'язаний не перешкоджати землекористувачеві у здійсненні його прав;
- землекористувач має право користуватися земельною ділянкою в повному обсязі, відповідно до договору;
- землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, а також інші платежі, встановлені законом;
- землекористувач зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні техноло-

гії виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації.

Землекористувач має право на відчуження права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, якщо інше не встановлено законом.

У разі продажу права користування земельною ділянкою власник цієї земельної ділянки має переважне перед іншими особами право на його придбання, за ціною, що оголошена для продажу, та на інших рівних умовах. Землекористувач зобов'язаний письмово повідомити власника земельної ділянки про продаж права користування нею. Якщо протягом одного місяця власник не надішле письмової згоди на купівлю, право користування земельною ділянкою може бути продане іншій особі. У разі продажу землекористувачем права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб іншій особі власник земельної ділянки має право на одержання відсотків від ціни продажу (вартості права), встановлених договором.

### **Які підстави виникнення права емфітевзису та користування емфітевзисом?**

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може відчужуватися або передаватися в порядку спадкування, крім земель державної та комунальної власності.

Право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може бути відчужено її землекористувачем іншим особам (крім випадків переходу права власності на будівлі та споруди), внесено до статутного фонду, передано у заставу.

Строк договору про надання права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських по-

треб встановлюється договором. Строк користування земельною ділянкою державної чи комунальної власності для сільськогосподарських потреб не може перевищувати 50 років.

### **Які підстави припинення права емфітевзису?**

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) припиняється в разі:

1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

2) закінчення терміну, на який було надано право користування;

3) викупу земельної ділянки у зв'язку з суспільною необхідністю в разі користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) може бути припинено за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

### **6.3. Що таке суперфіцій?**

Суперфіцій – це право користування чужою земельною ділянкою для забудови, яке є довготривалим, відчужуваним і таким, що переходить у спадщину.

Власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту.

Право користування земельною ділянкою, наданою для забудови, може бути відчужене землекористувачем або передаватися у порядку спадкування. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови може бути встановлено на визначений або на невизначений строк.

### **Які права та обов'язки власника земельної ділянки та користувача за суперфіцієм?**

Права та обов'язки власника земельної ділянки, наданої для забудови має право на одержання плати за користування нею;

- якщо на земельній ділянці збудовані промислові об'єкти, договором може бути передбачено право власника земельної ділянки на одержання частки від доходу землекористувача;

- власник земельної ділянки має право володіти, користуватися нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем.

- перехід права власності на земельну ділянку до іншої особи не впливає на обсяг права власника будівлі (споруди) щодо користування земельною ділянкою.

Права та обов'язки землекористувача:

- землекористувач має право користуватися земельною ділянкою в обсязі, встановленому договором;

- землекористувач має право власності на будівлі (споруди), споруджені на земельній ділянці, переданій йому для забудови; особа, до якої перейшло право власності на будівлі (споруди), набуває прав користування земельною ділянкою на тих же умовах і в тому ж обсязі, що й попередній власник будівлі (споруди);

- землекористувач зобов'язаний вносити плату за користування земельною ділянкою, наданою йому для забудови, а також інші платежі, встановлені законом;

- землекористувач зобов'язаний використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення.

### **За яких підстав припиняється суперфіцій?**

Право користування земельною ділянкою для забудови припиняється у разі:

- 1) поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача;

- 2) акінчення терміну права користування;

- 3) відмови землекористувача від права користування;

- 4) невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд.

Право користування земельною ділянкою для забудови може бути припинене за рішенням суду в інших випадках, встановлених законом.

Правові наслідки припинення права користування земельною ділянкою:

у разі припинення права користування земельною ділянкою, на якій була споруджена будівля (споруда), власник земельної ділянки та власник цієї будівлі (споруди) визначають правові наслідки такого припинення;

у разі недосягнення домовленості між ними власник земельної ділянки має право вимагати від власника будівлі (споруди) її знесення та приведення земельної ділянки до стану, в якому вона була до надання її у користування.

Якщо знесення будівлі (споруди), що розміщена на земельній ділянці, заборонено законом (житлові будинки, пам'ятки історії та культури тощо) або є недоцільним у зв'язку з явним перевищенням вартості будівлі (споруди) порівняно з вартістю земельної ділянки, суд може з урахуванням підстав припинення права користування земельною ділянкою постановити рішення про викуп власником будівлі (споруди) земельної ділянки, на якій вона розміщена, або про викуп власником земельної ділянки будівлі (споруди), або визначити умови користування земельною ділянкою власником будівлі (споруди) на новий строк.

#### **6.4. Що таке право земельного сервітуту?**

Право земельного сервітуту за Земельним кодексом України: статті 98–102.

Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Земельні сервітуту можуть бути постійними і строковими. Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею.

Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Приклад договору сервітутного користування земельною ділянкою наведено у Додатку № 2 до цього видання.

### **Які види земельних сервітутів існують?**

Власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів:

- а) право проходу та проїзду на велосипеді;
- б) право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху;
- в) право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій;
- г) право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку;
- г) право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку;
- д) право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми;
- е) право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми;
- є) право прогону худоби по наявному шляху;
- ж) право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд;
- з) інші земельні сервітути.

### **Які підстави та умови виникнення земельних сервітутів?**

Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій конкретно визначеній особі (особистий сервітут).

Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлений земельний сервітут, до іншої особи.

Земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватися будь-яким способом особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам.

Власник, землекористувач земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право вимагати від осіб, в інтересах яких встановлено земельний сервітут, плату за його встановлення, якщо інше не передбачено законом. Власник земельної ділянки, щодо якої встановлений земельний сервітут, має право на відшкодування збитків, завданих встановленням земельного сервітуту.

### **Які підстави та умови припинення сервітуту?**

Дія земельного сервітуту підлягає припиненню у випадках:

- а) поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервітуту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки;
- б) відмови особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут;
- в) рішення суду про скасування земельного сервітуту;
- г) закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут;
- г) невикористання земельного сервітуту протягом трьох років;
- д) порушення власником сервітуту умов користування сервітутом.

На вимогу власника земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, дія цього сервітуту може бути припинена в судовому порядку у випадках:

- а) припинення підстав його встановлення;
- б) коли встановлення земельного сервітуту унеможливило використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням.

**Які правові норми Цивільного кодексу регламентують існування сервітутів (і не лише земельних)?**

Право земельного сервітуту регламентовано також і нормами Цивільного кодексу України: статтями 401-404, 406.

Право користування чужим майном (сервітут) може бути встановлене щодо земельної ділянки, інших природних ресурсів (земельний сервітут) або іншого нерухомого майна для задоволення потреб інших осіб, які не можуть бути задоволені іншим способом. Сервітут може належати власникові (володільцеві) сусідньої земельної ділянки, а також іншій, конкретно визначеній особі (особистий сервітут). Сервітут може бути встановлений договором, законом, заповітом або рішенням суду. Земельний сервітут може бути встановлений договором між особою, яка вимагає його встановлення, та власником (володільцем) земельної ділянки. Договір про встановлення земельного сервітуту підлягає державній реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на нерухоме майно.

У разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та про його умови спір вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту.

Сервітут визначає обсяг прав щодо користування особою чужим майном. Сервітут може бути встановлений на певний строк або без визначення строку. Особа, яка користується сервітутом, зобов'язана вносити плату за користування майном, якщо інше не встановлено договором, законом, заповітом або рішенням суду.

Сервітут не підлягає відчуженню. Сервітут не позбавляє власника майна, щодо якого він встановлений, права володіння, користування та розпоряджання цим майном. Сервітут зберігає чинність у разі переходу до інших осіб права власності на майно, щодо якого він встановлений.

Збитки, завдані власникові (володільцеві) земельної ділянки або іншого нерухомого майна, особою, яка користується сервітутом, підлягають відшкодуванню на загальних підставах.

## ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬ У ВЛАСНІСТЬ

### 7.1. Який порядок безоплатної передачі земельних ділянок у власність юридичним особам?

Безоплатно у власність можуть передаватись земельні ділянки житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам, а також об'єднанням власників багатопверхових житлових будинків у разі їх приватизації, відповідно до статей 40, 41, 42 Земельного кодексу України.

Житлово-будівельним (житловим) кооперативам та товариствам власників багатоквартирних житлових будинків передаються безоплатно у власність земельні ділянки в межах прибудинкових територій, які встановлюються згідно з проектами розподілу територій. «Стаття 40 Земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва Громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватись безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах норм, визначених цим Кодексом».

Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами.

**Стаття 41.** Земельні ділянки житлово-будівельних (житлових) і гаражно-будівельних кооперативів

1. Житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для житлового і гаражного будівництва передаються безоплатно у власність або надаються в оренду в розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

2. Житлово-будівельні (житлові) та гаражно-будівельні кооперативи можуть набувати земельні ділянки у власність за цивільно-правовими угодами.

**Стаття 42.** Земельні ділянки багатоквартирних будинків

1. Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам і організаціям, які здійснюють управління цими будинками.

2. Земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або в постійне користування співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, встановленому Кабінетом Міністрів України.

3. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками.

4. Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землепорядної документації.

5. У разі знищення (руйнування) багатоквартирного будинку майнові права на земельну ділянку, на якій розташовано такий будинок, а також належні до нього будівлі, споруди та прибудинкова територія, зберігаються за співвласниками багатоквартирного будинку.

**Який порядок подачі заяви та документів для безоплатної передачі у власність?**

Особи, які бажають одержати безоплатно у власність земельну ділянку, звертаються із клопотанням до відповідної сільської, селищної, міської ради.

Особа передає до відповідної сільської, селищної, міської ради (або її виконавчого органу):

- матеріали земельно-кадастрової інвентаризації (за наявності);

- нотаріально посвідчену копію статуту (положення), свідоцтва про державну реєстрацію та ксерокопію довідки про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України;

- посвідчені копії рішення про надання земельної ділянки та документа, що посвідчує право користування;

- нотаріально посвідчені копії правовстановлюючих документів на будівлі та споруди, зареєстровані в Бюро технічної інвентаризації у випадках, передбачених законодавством (гаражно-будівельні кооперативи надають довідку про майнову належність об'єктів нерухомості). Якщо земельна ділянка була відведена і використовується без зміни цільового призначення, то питання щодо безоплатної передачі земельної ділянки у власність вирішується шляхом розроблення технічної документації з оформлення права користування земельною ділянкою і перенесення їх меж у натуру (на місцевість). Землевпорядні організації, які мають відповідні ліцензії, здійснюють розробку технічних документацій з оформлення права користування земельними ділянками і перенесення їх меж у натуру (на місцевість) до технічних умов, що надають органи земельних ресурсів. При цьому висновки органів архітектури, охорони культурної спадщини, екології та природних ресурсів, санітарно-епідеміологічної станції щодо оформлення права користування землею не вимагаються. Строки та умови розробки технічної документації визначаються договором, який укладається замовником з виконавцем цих робіт.

Технічна документація складається з текстових матеріалів та графічних матеріалів (план земельної ділянки, вкопійовання з кадастрового плану, матеріали інвентаризації земельної ділянки тощо), а також документів, що подаються до відповідної ради разом із заявою про безоплатну передачу у власність земельної ділянки:

- матеріали земельно-кадастрової інвентаризації (за наявності);

- нотаріально посвідчену копію статуту (положення), свідоцтва про державну реєстрацію;

- ксерокопію довідки про внесення до Єдиного державного реєстру підприємств та організацій України для юридичних осіб;

- ксерокопію паспорта громадянина;

- нотаріально посвідчену копію свідоцтва про державну реєстрацію суб'єкта підприємницької діяльності для фізичних осіб – суб'єктів підприємницької діяльності;

- згоду землекористувача на розірвання договору оренди або визнання права постійного користування земельною ділянкою (її частиною) припиненим у зв'язку із переходом права на будівлі і споруди, а також копію рішення про надання земельної ділянки та документа, що посвідчує право користування нею (якщо право користування земельною ділянкою посвідчене договором оренди або державним актом на право постійного користування землею);

- посвідчену копію рішення про надання земельної ділянки та документа, що посвідчує право користування;

- витяг з державного реєстру права власності на об'єкт нерухомого майна, який знаходиться на земельній ділянці.

У разі якщо для експлуатації та обслуговування будівель та споруд оформляється право користування лише частиною раніше наданої земельної ділянки, складовою частиною технічної документації має бути план меж земельної ділянки, погоджений попереднім землекористувачем. Цей план має враховувати нормативний розмір земельної ділянки, необхідний для обслуговування будівель та споруд.

Після розгляду та погодження технічної документації та одержання позитивного висновку державної землевпорядної експертизи органи земельних ресурсів готують проект рішення відповідної ради про оформлення права користування земельною ділянкою. Підготовлений проект рішення ради разом з технічною документацією подається на розгляд постійної депутатської комісії ради з земельних питань, яка розглядає його і передає на розгляд пленарного засідання відповідної ради для прийняття рішення.

Цей порядок поширюється також на випадки:

- передачі будівель і споруд відповідно до законодавства в оперативне управління, повне господарське відання та в оренду;
- передачі земельних ділянок в оренду без зміни цільового призначення та передачі земельних ділянок в суборенду.

### **Який порядок отримання землі при необхідності виготовлення проекту відведення земельної ділянки?**

Порядок складається з п'яти кроків, а саме:

**Перший крок.** Для отримання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки у власність необхідно звернутись з заявою до місцевої (сільської, міської) ради, якщо земельна ділянка знаходиться в межах населеного пункту. Сільська, селищна або міська рада розглядає заяву та прийняти рішення про надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки. До заяви громадянином необхідно додати викопіювання із затвердженого генерального плану населеного пункту, за відсутністю генерального плану додається детальний план території населеного пункту. Детальний план території населеного пункту є загальнодоступним та надається відповідною місцевою радою на запит заінтересованих осіб. Крім цього додається фізичною особою копія паспорта та ідентифікаційного номера.

**Другий крок.** Отримавши рішення ради, до якої ви звернулись за дозволом, на виготовлення проекту відведення земельної ділянки, людина, звертається до відповідної землевпорядної організації, у штаті якої працюють сертифіковані інженери-землевпорядники, інженери-геодезисти, з метою розробки та організації погодження проекту землеустрою. Ці відносини, з землевпорядною організацією, оформляються письмово, договором, у якому доцільно зазначити обов'язок однієї зі сторін про необхідність здійснення окремих дій щодо погодження проекту відводу земельної ділянки в наступних організаціях:

- місцеве управління Держгеокадастру;
- місцевий відділ архітектури та містобудування;

- за обставинами та специфікою земельної ділянки погоджується з іншими організаціями (охорони культурної спадщини, екології та інші).

**Третій крок.** Реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі (скорочено – ДЗК). Реєстрація права власності на земельну ділянку здійснюється у районній реєстраційній службі Укрдержреєстру.

Для реєстрації земельної ділянки в земельному кадастрі (ДЗК), власник або (наприклад, землевпорядна організація подає місцевому державному кадастровому реєстратору погоджений та затверджений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки обмінний файл (XML – файл), а також заповнену заяву встановленого зразка.

Результат реєстрації земельної ділянки у ДЗК – індивідуальний державний кадастровий номер. Після отримання кадастрового номера необхідно отримати відповідний витяг із кадастру (ДЗК). У подальшому, витяг буде підставою для реєстрації права власності на земельну ділянку. Кадастровий номер має певну структуру. Порядок присвоєння кадастрового номера земельної ділянки та структура кадастрового номера визначається Тимчасовим порядком присвоєння кадастрового номера затверджена Постановою Кабінету міністрів України від 18 серпня 2010 року № 749. Відповідно до змісту Порядку кадастровий номер земельної ділянки складається з таких структурних елементів:

КОАТУУ: НКЗ: НКК: НЗД, де:

КОАТУУ – десятизначний код згідно з Класифікатором об'єктів адміністративно-територіального устрою України ДК 014-96, останніми двома цифрами якого є нулі;

НКЗ – двозначний номер кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових зон у межах одного об'єкта адміністративно-територіального устрою становить 99);

НКК – тризначний номер кадастрового кварталу в межах кадастрової зони (максимальна кількість кадастрових кварталів у межах кадастрової зони становить 999);

НЗД – чотиризначний номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу (максимальна кількість земельних ділянок у межах кадастрового кварталу становить 9999).

Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки відокремлюються один від одного двокрапкою.

Структурні елементи кадастрового номера земельної ділянки визначаються на підставі:

- 1) індексної кадастрової карти;
- 2) чергового кадастрового плану;
- 3) даних, що містяться у автоматизованій системі;
- 4) відомостей про координати поворотних точок меж земельної ділянки;
- 5) документації із землеустрою, що містить графічне зображення земельної ділянки.

**Четвертий крок.** Затвердження проекту відведення земельної ділянки. У випадку отримання позитивних висновків щодо проекту відведення земельної ділянки від установ та організацій у яких відбувалось погодження, необхідно письмово звернутись до тієї ж місцевої ради, яка надавала дозвіл на розробку проекту землеустрою та отримати рішення про затвердження проекту землеустрою. Термін на погодження в раді встановлюється у 14 днів.

Послідовність дій ради. Після розгляду та погодження проекту відведення земельної ділянки та одержання позитивного висновку державної землепорядної експертизи виконавчий орган ради готує проект рішення відповідної ради про затвердження проекту відведення земельної ділянки та передачу її у власність.

Підготовлений проект рішення ради разом з проектом відведення подається на розгляд постійної депутатської комісії ради з земельних питань, яка розглядає його і передає на розгляд пленарного засідання ради для прийняття рішення щодо затвердження проекту відведення земельної ділянки та передачі її у власність (або про відмову).

**П'ятий та осатанний крок.** Реєстрація права власності у реєстраційній службі Укрдержреєстрі. Для отримання свідоцтва про право власності на земельну ділянку необхідно звернутись у реєстраційну службу (не обов'язково за місцезнаходженням земельної ділянки) та подати разом з заявою певний пакет документів, зокрема оригінал витягу з ДЗК про реєстрацію земельної ділянки та квитанції про оплату послуг реєстрації.

Такий порядок дій тотожний також і для юридичних осіб, які бажають оформити у власність земельну ділянку комунальної власності.

Аналогічно відводяться у власність і земельні ділянки за межами населеного пункту, як з земель державної власності так і приватної. Відмінність порядку лише в органах влади, які наділені функцією (правом) розпорядження.

## **7.2. Який порядок приватизації земельних ділянок громадянами України для будівництва та обслуговування жилих будинків і господарських будівель, гаражного і дачного будівництва та ведення садівництва?**

Громадяни України, зацікавлені в приватизації земельної ділянки, яка перебуває у їх користуванні, подають заяви до відповідної сільської, селищної, міської ради

У разі якщо на земельній ділянці розташовані будівлі і споруди, що перебувають у спільній власності кількох громадян України, заяви подають усі співвласники будівель і споруд.

До заяви додаються:

- документ, що посвідчує право громадянина на користування земельною ділянкою;
- вкопіювання з генерального плану населеного пункту;
- документи про право власності на будівлі та споруди, розташовані на земельній ділянці;
- технічний паспорт на домоволодіння, виданий Бюро технічної інвентаризації;
- ксерокопія паспорта громадянина України.

Виконавчий орган відповідної ради розглядає подані матеріали й готує проект рішення ради про приватизацію земельної ділянки.

Підготовлений проект рішення подається на розгляд постійної депутатської комісії ради з земельних питань.

Комісія опрацьовує поданий проект рішення та виносить його на пленарне засідання відповідної ради для прийняття рішення.

Після прийняття рішення ради про передачу земельної ділянки у власність здійснюється перенесення меж земельної ділянки в натуру (на місцевість) та виготовлення документа, що посвідчує право власності на землю.

Після виготовлення документа, що посвідчує право власності на землю, проводиться його державна реєстрація.

Приватизація земельних ділянок громадянами – членами садівницьких товариств здійснюється без згоди інших членів товариства.

Землі загального користування безоплатно передаються у власність садівницьким товариствам. До земель загального користування садівницьких товариств належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами та іншими об'єктами загального користування.

Механізм набуття у власність шляхом приватизації збігається з процедурою зазначеною у **виготовленні проекту відведення земельної ділянки.**

### **Які норми безоплатної приватизації землі громадянами України?**

Норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам

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

а) для ведення фермерського господарства – у 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 декілька сільськогосподарських підприємств, розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах. У разі відсутності сільськогосподарських підприємств на території відповідної ради розмір земельної частки (паю) визначається як середній по району;

б) для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 гектара;

в) для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара;

г) для будівництва й обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 гектара, у селищах – не більше 0,15 гектара, у містах – не більше 0,10 гектара;

г) для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара;

д) для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара.

2. Розмір земельних ділянок, що передаються безоплатно громадянину для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшено у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

3. Розмір земельної ділянки, що передається безоплатно громадянину у власність у зв'язку з набуттям ним права власності на жилий будинок, не може бути меншим, ніж максимальний розмір земельної ділянки відповідного цільового призначення, встановлений частиною першою цієї статті (крім випадків, якщо розмір земельної ділянки, на якій розташований будинок, є меншим).

### **Який порядок отримання земельних ділянок громадянами України понад норму безоплатної приватизації?**

Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність за цивільно-правовими угодами земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилих будинків, господарських будівель і гаражного будівництва відповідно до статті 40 Земельного кодексу України: «Громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду земельні ділянки для будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і гаражного будівництва в межах норм, визначених цим Кодексом. Понад норму безоплатної передачі громадяни можуть набувати у власність земельні ділянки для зазначених потреб за цивільно-правовими угодами».

### **7.3. Який порядок передачі громадянам безоплатно у власність або надання в оренду ділянок для будівництва і обслуговування жилих будинків, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), ведення садівництва, індивідуального дачного та гаражного будівництва?**

Громадяни, зацікавлені в одержанні безоплатно у власність земельної ділянки із земель комунальної власності для ведення фермерського господарства, ведення особистого селянського господарства, ведення садівництва, будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка), індивідуального дачного будівництва, будівництва індивідуальних гаражів у межах норм безоплатної приватизації, подають клопотання до відповідної сільської, селищної, міської ради за місцезнаходженням земельної ділянки. У клопотанні зазначаються цільове призначення земельної ділянки та її орієнтовні розміри. До клопотання додаються графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки, погодження землекористувача (у разі вилучення земельної ділянки, що перебуває у користуванні інших осіб) та висновки конкурсної комісії (у разі надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства).

Сільська, селищна, міська рада розглядає клопотання у місячний строк і дає дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або надає мотивовану відмову у його наданні. Підставою відмови у наданні такого дозволу може бути лише невідповідність місця розташування об'єкта вимогам законів, прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, генеральних планів населених пунктів та іншої містобудівної документації, схем землеустрою і техніко-економічних обґрунтувань використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень, проектів землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, затверджених у встановленому законом порядку.

Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється за замовленням громадян особами, які мають від-

повідні дозволи (ліцензії) на виконання цих видів робіт, у строки, що обумовлюються угодою сторін.

Розроблений проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки подається Комісії з розгляду питань, пов'язаних з погодженням документації із землеустрою (далі – Комісія), створеною відповідно до вимог постанови Кабінету Міністрів України від 23 грудня 2009 року № 1420 «Деякі питання реалізації статті 186-1 Земельного кодексу України».

Комісія протягом трьох тижнів з дня одержання проекту надає відповідній раді свій висновок щодо погодження проекту або відмови у його погодженні. У разі відмови у погодженні проект повертається заявнику в зазначений у цій частині строк.

Підставою відмови в погодженні проекту може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів.

У разі якщо проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковій державній експертизі земле-впорядної документації, погоджений проект подається Комісією до відповідного органу земельних ресурсів для здійснення такої експертизи.

Сільська, селищна, міська рада у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (а в разі необхідності здійснення обов'язкової державної експертизи земле-впорядної документації згідно із законом – після отримання позитивного висновку такої експертизи) приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність.

Відмова ради в передачі земельної ділянки у власність або залишення клопотання без розгляду можуть бути оскаржені до суду.

## ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ

### 8.1. На підставі якого закону місцева рада продає земельні ділянки?

Реалізуючи свої повноваження щодо розпорядження землями комунальної власності, місцева рада може продавати земельні ділянки комунальної власності, а також продавати права на них: право оренди, суперфіцій, емфітевзис. Продаж земельних ділянок комунальної власності регламентовано статтями 127–130 та Главою 21 Земельного кодексу України.

### 8.2. Які земельні ділянки підлягають продажу?

Продаж громадянам і юридичним і особам земельних ділянок комунальної власності для будь-яких потреб провадиться місцевими радами в межах їх повноважень.

Продаж громадянам юридичним і особам земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюється державними органами приватизації в порядку, що затверджує Кабінет Міністрів України.

Місцевій раді надано право розпорядження, у тому числі право продажу, земельними ділянками в межах населеного пункту.

Земельний кодекс відрізняє продаж вільних від забудови земельних ділянок та земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна.

### 8.3. Які земельні ділянки підлягають продажу на конкурентних засадах?

За загальним правилом, встановленим частиною першою статті 134 Земельного кодексу України, земельні ділянки комунальної форми власності та права на них (оренда, суперфіцій, емфітевзис), у тому числі з розташованими на них об'єктами нерухомого майна комунальної власності, підлягають продажу окре-

ними лотами на конкурентних засадах (земельних торгах), крім випадків, встановлених частиною другою цієї статті.

#### **8.4. Які земельні ділянки не підлягають продажу на конкурентних засадах?**

Не підлягають продажу на конкурентних засадах (земельних торгах) земельні ділянки комунальної власності, або права на них у разі: розташування на земельних ділянках об'єктів нерухомого майна, що перебувають у власності громадян;

юридичних осіб, у яких відсутні акції (частки, паї), що належать державі, крім випадків відмови власника розташованого на земельній ділянці нерухомого майна від її викупу або укладення договору оренди;

використання земельних ділянок для користування надрами та спеціального водокористування відповідно до отриманих спеціальних дозволів (ліцензій);

використання релігійними організаціями, які легалізовані в Україні, земельних ділянок під культовими будівлями;

перебування в користуванні земельних ділянок або розташованих на них будівель підприємств, установ та організацій, що належать до комунальної власності, підприємств і громадських організацій у сферах культури і мистецтв (у тому числі національних творчих спілок);

розміщення дипломатичних та прирівняних до них представництв іноземних держав і міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України;

будівництва та обслуговування лінійних об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, газопроводів, водопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафта – та газових терміналів, електростанцій тощо);

проведення комплексної реконструкції кварталів (мікрорайонів) застарілого житлового фонду відповідно до закону;

будівництва соціального та доступного житла, якщо конкурс на його будівництво вже проведено;

надання (передачі) земельних ділянок громадянам для сінокосіння і випасання худоби; для городництва; при безоплатній пе-

редачі громадянам земельних ділянок для ведення фермерського господарства, для ведення особистого селянського господарства, для садівництва, для будівництва й обслуговування жилого будинку, для індивідуального дачного будівництва, для будівництва індивідуальних гаражів.

### **8.5. Який порядок продажу земельних ділянок на яких розташовані об'єкти нерухомого майна громадян та юридичних осіб?**

Громадяни та юридичні особи, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність, подають заяву (клопотання) до сільської, селищної, міської ради чи державного органу приватизації.

У заяві (клопотанні) зазначаються місце розташування земельної ділянки, її цільове призначення, розміри та площа, а також згода на укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

Місцева рада у місячний строк розглядає заяву (клопотання) і приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (якщо такий проект відсутній) та/або про проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки чи про відмову в продажу із зазначеним обґрунтованих причин відмови.

Підставою для відмови в продажу земельної ділянки є:

а) неподання документів, необхідних для прийняття рішення щодо продажу такої земельної ділянки;

б) виявлення недостовірних відомостей у поданих документах;

в) якщо щодо суб'єкта підприємницької діяльності порушена справа про банкрутство, або припинення його діяльності;

г) встановлена Земельним Кодексом заборона на передачу земельної ділянки у приватну власність;

г) відмова від укладення договору про оплату авансового внеску в рахунок оплати ціни земельної ділянки.

Рішення сільської, селищної, міської ради про продаж земельної ділянки є підставою для укладання договору купівлі-продажу земельної ділянки.

Договір купівлі-продажу земельної ділянки підлягає нотаріальному посвідченню.

Документ про оплату або про сплату першого платежу (у разі продажу земельної ділянки з розстроченням платежу) є підставою для видачі державного акта на право власності на земельну ділянку та її державної реєстрації.

Ціна земельної ділянки визначається за експертною грошовою оцінкою, що проводиться організаціями, які мають відповідну ліцензію на виконання цього виду робіт, на замовлення місцевої ради.

Фінансування робіт з проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки здійснюється за рахунок внесеного покупцем авансу, що не може бути більшим ніж 20 відсотків вартості земельної ділянки, визначеної за нормативною грошовою оцінкою земельної ділянки.

Рішення про відмову продажу земельної ділянки може бути оскаржено в суді.

Кошти, отримані від продажу земельних ділянок комунально власності, зараховується до місцевого бюджету.

## **8.6. Який порядок продажу земельних ділянок на земельних торгах?**

Добір земельних ділянок державної чи комунальної власності та підготовка лотів для продажу на земельних торгах:

1. Організатор земельних торгів визначає перелік земельних ділянок державної чи комунальної власності та/або прав на них, які виставляються на земельні торги окремими лотами. Забороняється вносити до зазначеного переліку призначені під забудову земельні ділянки без урахування у випадках, передбачених законом, результатів громадського обговорення.

У переліку зазначаються місце розташування (адреса) земельної ділянки, її цільове призначення (функціональне використання), площа, кадастровий номер, умови продажу.

2. Добір земельних ділянок державної чи комунальної власності, у тому числі разом з розташованими на них об'єктами нерухомого майна (будівлями, спорудами) державної чи кому-

нальної власності, які або права на які виставляються на земельні торги, здійснюється з урахуванням затверджених містобудівної документації та документації із землеустрою, а також маркетингових досліджень, інвестиційної привабливості, звернень громадян та юридичних осіб щодо намірів забудови.

3. Земельні ділянки, включені до переліку земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них, які виставлені на земельні торги, не можуть відчужуватися, передаватися в заставу, надаватися у користування до завершення торгів.

4. Підготовку лотів до проведення земельних торгів забезпечує організатор земельних торгів.

Підготовка лотів до проведення земельних торгів включає:

а) виготовлення, погодження та затвердження в установленому законодавством порядку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки (у разі зміни цільового призначення земельної ділянки та у разі, якщо межі земельної ділянки не встановлені в натурі (на місцевості));

б) державну реєстрацію земельної ділянки;

в) державну реєстрацію речового права на земельну ділянку;

г) отримання витягу про нормативну грошову оцінку земельної ділянки у разі продажу на земельних торгах права оренди на неї;

г) проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки відповідно до Закону України «Про оцінку земель», крім випадків продажу на земельних торгах права оренди на неї;

д) встановлення стартової ціни продажу земельної ділянки, яка щодо земель державної та комунальної власності не може бути нижчою за експертну грошову оцінку земельної ділянки;

е) встановлення стартового розміру річної орендної плати, який щодо земель державної та комунальної власності не може бути меншим розміру орендної плати, визначеного Податковим кодексом України;

є) встановлення стартової ціни продажу прав емфітевзису, суперфіцію земельної ділянки, яка щодо земель державної чи комунальної власності не може бути нижчою за ринкову вартість

відповідного права, визначену шляхом проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок;

ж) визначення виконавця земельних торгів, дати та місця проведення земельних торгів.

5. Фінансування підготовки лотів до проведення земельних торгів здійснюється організатором земельних торгів або їх виконавцем відповідно до договору між ними.

Витрати, здійснені організатором земельних торгів або їх виконавцем на підготовку лотів до проведення земельних торгів, відшкодовуються переможцем земельних торгів за кожним лотом.

6. Закупівля послуг з виконання робіт із землеустрою, оцінки земель у процесі підготовки лотів до продажу земельних ділянок державної чи комунальної власності або прав на них (оренди, суперфіцію, емфітевзису) на земельних торгах та визначення виконавця земельних торгів організатором земельних торгів здійснюється у порядку, визначеному законодавством про здійснення державних закупівель.

### **8.7. Оголошення про проведення земельних торгів**

Важливий аспект при проведенні аукціону – це подача оголошення у якому зазначається по кожному лоту наступна інформація:

а) найменування організатора земельних торгів;

б) місце розташування, площа земельної ділянки та її кадастровий номер;

в) цільове призначення, а для містобудівних потреб – також види використання;

г) умови договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису, який укладається на земельних торгах;

г) стартова ціна продажу земельної ділянки або стартовий розмір річної плати за користування земельною ділянкою;

д) містобудівні умови й обмеження забудови земельної ділянки для земельних ділянок, призначених для цілей, пов'язаних із забудовою;

- е) місце і час проведення земельних торгів;
- є) розмір реєстраційного та гарантійного внесків, які сплачуються учасниками, порядок їх сплати;
- ж) номери рахунків виконавця земельних торгів, відкритих у банку для сплати реєстраційного та гарантійного внесків;
- з) найменування та адреса виконавця земельних торгів, прізвище та посада, номер телефону особи, в якій можна ознайомитися з документами на лот;
- и) текст договору, що пропонується укласти на торгах, без визначення ціни та зазначення особи покупця (орендаря);
- і) сума витрат (видатків), здійснених на підготовку лота до продажу, організацію та проведення земельних торгів, що підлягає відшкодуванню переможцем земельних торгів.

#### **8.8. У яких випадках земельні торги можуть бути визнані такими, що не відбулися?**

1. Земельні торги за лотом вважаються такими, що відбулися, після укладення договору купівлі-продажу, оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

2. Земельні торги можуть бути скасовані або визнані такими, що не відбулися, чи їх результати можуть бути анульовані.

3. Земельні торги до їх проведення скасовуються організатором земельних торгів у разі надходження до нього документів, які тягнуть за собою внесення змін до землевпорядної та землеоціночної документації на земельну ділянку або встановлення заборони на її відчуження чи передачу в користування.

Повідомлення про скасування торгів не пізніше наступного дня після прийняття відповідного рішення підлягає оприлюдненню в тому самому порядку, що й оголошення про проведення торгів.

У разі скасування торгів організатор земельних торгів у десятиденний строк після прийняття рішення про скасування торгів відшкодовує виконавцю земельних торгів фактично здійснені витрати на підготовку до їх проведення, але не більше максимальної суми винагороди, що встановлена частиною 6

Земельного Кодексу Кодексу, а виконавець земельних торгів повертає учасникам сплачені ними реєстраційні та гарантійні внески не пізніше п'яти банківських днів з дати скасування.

4. Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, у разі:

а) відсутності учасників або наявності тільки одного учасника (крім проведення повторних торгів);

б) якщо жоден з учасників не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота;

в) відмови переможця від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів.

Рішення про визнання торгів такими, що не відбулися, приймається виконавцем земельних торгів у день їх проведення.

Земельні торги визнаються такими, що не відбулися, також у випадку, зазначеному в частині 29 статті 127 Земельного Кодексу.

5. Результати торгів анулюються організатором земельних торгів у разі відмови переможця від укладення договору купівлі-продажу або договору оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки, а також у разі несплати переможцем в установлений строк належної суми за придбаний лот.

Рішення про анулювання торгів приймається організатором земельних торгів у п'ятиденний строк після виникнення підстави для анулювання.

У разі прийняття рішення про анулювання торгів гарантійні внески не повертаються:

а) усім учасникам, якщо жоден з них не запропонував ціну, вищу за стартову ціну лота;

б) учаснику, який був відсторонений від участі в торгах ліцитатором за неодноразове порушення порядку проведення торгів;

в) переможцю, який відмовився від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів;

г) переможцю у разі несплати ним в установлений строк належної суми за придбаний лот;

г) переможцю, який відмовився від укладення договору купівлі-продажу або договору оренди, суперфіцію, емфітевзису земельної ділянки.

б. У разі якщо торги не відбулися або їх результати анульовано, повторні торги можуть бути проведені не раніше ніж через місяць і не пізніше ніж через шість місяців з дня проведення попередніх земельних торгів.

Повторні торги проводяться у порядку, встановленому для проведення торгів. До участі в повторних торгах не допускаються переможці попередніх торгів, які не сплатили в установлений строк належної суми за придбаний лот чи відмовилися від підписання протоколу із зазначенням результатів торгів.

Якщо торги визнано такими, що не відбулися, з підстави наявності лише одного учасника і для участі в повторних торгах зареєстрований лише той самий учасник, він має право придбати земельну ділянку або набути право користування (оренди, суперфіцію, емфітевзису) нею за стартовою ціною, визначеною відповідно до частини четвертої статті 136 Земельного Кодексу.

## ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

### 9.1. Припинення права власності на земельну ділянку

Підставами припинення права 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;
- ґ) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- д) конфіскація за рішенням суду;
- е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

Кожна обставина для припинення права власності – це об'єктивна обставина або виважена дія. Тому кожна підстава повинна відбуватись за певною процедурою, або підтверджуватись певними доказами.

Наприклад, добровільна відмова повинна бути належним чином оформлена, оригінал підпису слід засвідчити нотаріально. А кінцевим результатом припинення права власності повинно бути зазначено, що дана земельна ділянка потрапила до земель запасу певної ради. А за крок раніше, до цього рішення, повинні бути вчинені дії щодо зняття з реєстрації у державному реєстрі речових прав на нерухоме майно прав власності колишнього власника.

## **9.2. Підстави припинення права користування земельною ділянкою**

Порядок припинення права користування земельними ділянками, які використовуються з порушенням земельного законодавства

1. У разі виявлення порушення земельного законодавства державний інспектор сільського господарства, державний інспектор з охорони довкілля складають протокол про порушення та видають особі, яка допустила порушення, вказівку про його усунення у 30-денний строк. Якщо особа, яка допустила порушення земельного законодавства, не виконала протягом зазначеного строку вказівки державного інспектора щодо припинення порушення земельного законодавства, державний інспектор сільського господарства, державний інспектор з охорони довкілля відповідно до закону накладають на таку особу адміністративне стягнення та повторно видають вказівку про припинення правопорушення чи усунення його наслідків у 30-денний строк.

У разі неусунення порушення земельного законодавства у 30-денний строк державний інспектор сільського господарства, державний інспектор з охорони довкілля звертаються до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про припинення права користування земельною ділянкою.

## **9.3. Порядок добровільної відмови від права власності або права користування земельною ділянкою**

1. Припинення права власності на земельну ділянку у разі добровільної відмови власника землі на користь держави або територіальної громади здійснюється за його заявою до відповідного органу.

2. Органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування у разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку укладають угоду про передачу права власності на земельну ділянку. Угода про передачу права власності на земельну ділянку підлягає нотаріальному посвідченню.

3. Припинення права постійного користування земельною ділянкою у разі добровільної відмови землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки.

4. Власник земельної ділянки на підставі заяви землекористувача приймає рішення про припинення права користування земельною ділянкою, про що повідомляє органи державної реєстрації.

#### **9.4. Підстави примусового припинення прав на земельну ділянку**

Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі:

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 строки, встановлені вказівками (приписами) центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері здійснення державного нагляду (контролю) в агропромисловому комплексі;

в) конфіскації земельної ділянки;

г) примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;

ґ) примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки;

д) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

### **9.5. Порядок припинення права користування земельними ділянками, які використовуються з порушенням земельного законодавства**

1. У разі виявлення порушення земельного законодавства державний інспектор сільського господарства, державний інспектор з охорони довкілля складають протокол про порушення та видають особі, яка допустила порушення, вказівку про його усунення у 30-денний строк. Якщо особа, яка допустила порушення земельного законодавства, не виконала протягом зазначеного строку вказівки державного інспектора щодо припинення порушення земельного законодавства, державний інспектор сільського господарства, державний інспектор з охорони довкілля відповідно до закону накладають на таку особу адміністративне стягнення та повторно видають вказівку про припинення правопорушення чи усунення його наслідків у 30-денний строк.

2. У разі неусунення порушення земельного законодавства у 30-денний строк державний інспектор сільського господарства, державний інспектор з охорони довкілля звертаються до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про припинення права користування земельною ділянкою.

3. Рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про припинення права користування земельною ділянкою може бути оскаржене землекористувачем у судовому порядку.

### **9.6. Припинення права власності на земельну ділянку особи, якій земельна ділянка не може належати на праві власності**

1. Якщо до особи переходить право власності на земельну ділянку, яка за цим Кодексом не може перебувати в її власності, ця ділянка підлягає відчуженню її власником протягом року з моменту переходу такого права.

2. У випадках, коли земельна ділянка цією особою протягом встановленого строку не відчужена, така ділянка підлягає примусовому відчуженню за рішенням суду.

3. Особа, до якої переходить право власності на земельну ділянку і яка не може набути право власності на землю, має право отримати її в оренду.

### **9.7. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб**

**Стаття 146 Земельного кодексу України** зазначає, що викуп земельних ділянок для суспільних потреб, які перебувають у власності фізичних та юридичних осіб, здійснюється у випадках встановлених законом.

На підставі Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» Закон від 17.11.2009 № 1559-VI. Сільські, селищні, міські ради відповідно до їх повноважень мають право викупу земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, для таких суспільних потреб:

- будівництво, капітальний ремонт, реконструкція та обслуговування лінійних об'єктів та об'єктів транспортної і енергетичної інфраструктури, пов'язаних з обслуговуванням відповідно територіальної громади села, селища, міста (доріг, мостів, естакад, газо- та водопроводів, ліній електропередачі, зв'язку, аеропортів, нафтових та газових терміналів, електростанцій), та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;

- розташування об'єктів природно-заповідного фонду місцевого значення;

- створення міських парків, будівництво дошкільних навчальних закладів, майданчиків відпочинку, стадіонів та кладовищ. Власник земельної ділянки не пізніше, ніж за один рік до майбутнього викупу має бути письмово попереджений відповідною радою, яка приймає рішення про викуп земельної ділянки.

Викуп земельної ділянки здійснюється за згодою її власника. Вартість земельної ділянки встановлюється відповідно до грошової та експертної оцінки земель, яка проводиться за методикою, затвердженою Кабінетом Міністрів України.

- Якщо власник земельної ділянки не згоден з викупною вартістю, питання вирішується в судовому порядку.

### **9.8. Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності**

У разі неотримання згоди власника земельної ділянки, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з викупом цих об'єктів для суспільних потреб зазначені об'єкти можуть бути примусово відчужені в комунальну власність лише як виняток з мотивів суспільної необхідності і виключно під розміщення:

- лінійних об'єктів та об'єктів транспортної й енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередачі, аеропортів, нафтових і газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації;

- об'єктів природно-заповідного фонду;
- кладовищ.

Примусове відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на ній розміщені, з мотивів суспільної необхідності здійснюється за рішенням суду.

Державна реєстрація права власності держави чи територіальної громади на земельну ділянку, інші об'єкти нерухомого майна, що на ній розміщені, примусово відчужені з мотивів суспільної необхідності, здійснюється після перерахування попередньому власнику викупної ціни в повному обсязі, що підтверджується відповідними розрахунковими документами, а у випадках, визначених законом, – документом про внесення коштів на депозит нотаріальної контори, та/або після виникнення права власності на нерухоме майно, надане замість викупленого.

### **9.9. Перехід права власності на земельні ділянки, що перебувають у користуванні**

1. До особи, яка набула право власності на земельну ділянку, що перебуває в користуванні іншої особи, з моменту переходу права власності на земельну ділянку переходять права та обов'язки попереднього власника земельної ділянки за чинними договорами оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту щодо такої земельної ділянки.

2. У разі переходу права власності на земельну ділянку, що перебуває в постійному користуванні, від держави до територіальної громади або від територіальної громади до держави, до набувача земельної ділянки переходять права та обов'язки власника земельної ділянки за правовідносинами постійного користування нею.

3. Особа, яка набула право власності на земельну ділянку, протягом одного місяця з дня набуття права власності на неї зобов'язана повідомити про це її користувачів із зазначенням:

кадастрового номера (за наявності), місця розташування та площі земельної ділянки;

найменування (для юридичних осіб), прізвища, ім'я, по батькові (для фізичних осіб) нового власника;

місця проживання (знаходження) нового власника, його поштової адреси;

платіжних реквізитів (у разі, якщо законом або договором передбачена плата за користування земельною ділянкою у грошовій формі).

Повідомлення надсилається користувачу земельної ділянки рекомендованим листом з повідомленням про вручення або вручається йому особисто під розписку.

Повідомлення про перехід права власності від держави до територіальної громади або навпаки підлягає опублікуванню у друкованих засобах масової інформації місцевої сфери розповсюдження із зазначенням кадастрового номера, місця розташування та площі земельної ділянки.

4. За згодою сторін договору оренди, суперфіцію, емфітевзису, земельного сервітуту чи застави до такого договору можуть бути внесені зміни із зазначенням нового власника земельної ділянки.

5. Вимоги цієї статті поширюються на випадки переходу повноважень від одного органу державної влади до іншого при розпорядженні земельними ділянками державної власності, які перебувають у їх постійному користуванні.

## ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА САМОВІЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

За самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво законами України встановлена адміністративна та кримінальна відповідальність.

Стаття 53-1. Кодексу України про адміністративні правопорушення.

Самовільне зайняття земельної ділянки тягне за собою накладення штрафу на громадян від десяти до п'ятдесяти неоподатковуваних мінімумів доходів громадян і на посадових осіб – від двадцяти до ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян».

Стаття 197-1. Кримінального кодексу України.

«Самовільне зайняття земельної ділянки та самовільне будівництво

1. Самовільне зайняття земельної ділянки, яким завдано значної шкоди її законному володільцю або власнику, карається штрафом від двохсот до трьохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або арештом на строк до шести місяців.

2. Самовільне зайняття земельної ділянки, вчинене особою, раніше судимою за злочин, передбачений цією статтею, або групою осіб, або щодо земельних ділянок особливо цінних земель, земель в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах чи зонах особливого режиму використання земель, карається обмеженням волі на строк від двох до чотирьох років або позбавленням волі на строк до двох років.

3. Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці, зазначеній у частині першій цієї статті, – карається штрафом від трьохсот до п'ятисот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян або арештом на строк до шести місяців, або обмеженням волі на строк до трьох років.

Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці, зазначеній у частині другій цієї статті, або вчинене особою, раніше судимою за такий саме злочин або злочин, передбачений частиною третьою цієї статті, карається.

## СУДОВА ПРАКТИКА ПРИ РОЗГЛЯДІ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ

Судова практика має важливе значення у діяльності органів влади та місцевого самоврядування. Судова практика набуває значення джерела права. Згідно з ч. 2 ст. 150 Конституції України, Конституційний Суд України має виключне право на надання офіційного тлумачення Конституції та законів України. Рішення Конституційного Суду України щодо офіційного тлумачення мають обов'язковий характер для всіх фізичних та юридичних осіб, а також для державної влади та місцевого самоврядування на території України. Окрім резолютивної частини такого рішення, прецедент тлумачення можна знайти в мотивувальній частині як цього рішення, так і рішення про відповідність Конституції України законів та інших визначених законом правових актів.

Згідно зі ст. 111-23 Господарського процесуального кодексу, ст. 458 Кримінального процесуального кодексу, ст. 360-7 Цивільного процесуального кодексу України, рішення Верховного Суду України, прийняте за наслідками розгляду заяви про перегляд судового рішення з мотивів неоднакового застосування судом (судами) касаційної інстанції одних і тих самих норм матеріального права у подібних правовідносинах, є обов'язковим для всіх суб'єктів владних повноважень, які застосовують у своїй діяльності нормативно-правовий акт, що містить зазначену норму права, та для всіх судів України. Суди зобов'язані привести свою судову практику у відповідність із рішеннями Верховного Суду України. **Невиконання судових рішень Верховного Суду України тягне за собою відповідальність, установлену законом.**

У чинному законодавстві України відсутня норма, яка б надавала право Пленуму Верховного Суду України давати рекомендаційні роз'яснення судам загальної юрисдикції з питань застосування законодавства, проте деякі роз'яснення Пленуму використовуються судами й нині. Наприклад, ПЛЕНУМ

**ВЕРХОВНОГО СУДУ УКРАЇНИ ПОСТАНОВА 16.04.2004 № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» (Додаток 2).**

Окрім того, у системі судів загальної юрисдикції судова практика вищих судових інстанцій виступає орієнтиром як для нижчих судів, так і для інших правозастосовних органів. Згідно зі ст. 38 ЗУ «Про судоустрій і статус суддів» Верховний Суд України забезпечує єдність судової практики у порядку та способі, визначені процесуальним законом.

Згідно зі ст. 36 ЗУ «Про судоустрій і статус суддів» Пленуми вищих спеціалізованих судів з метою забезпечення однакового застосування норм права при вирішенні окремих категорій справ відповідної судової спеціалізації узагальнюють практику застосування матеріального і процесуального законів, систематизують та забезпечують оприлюднення правових позицій вищого спеціалізованого суду з посиланням на судові рішення, у яких вони були сформульовані. Відповідна судова практика присвячена і земельним питанням (Додаток 3).

Згідно зі ст. 17 ЗУ «Про виконання рішень та застосування практики Європейського Суду з прав людини» суди України зобов'язані застосовувати Конвенцію та практику Суду як джерело права. З моменту набуття чинності рішення Суду стають джерелом судової практики Європейського Суду з прав людини. Ця судова практика визнається джерелом загальноєвропейських стандартів прав людини й повинна враховуватися органами всіх держав – учасниць конвенції.

## ДОДАТКИ

### Додаток 1

#### СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ

- Конституція України  
Європейська Хартія місцевого самоврядування Конституція України  
Земельний кодекс України  
Цивільний кодекс України  
Кодекс України про адміністративні правопорушення  
Кримінальний кодекс України  
Податковий кодекс України  
Закон України «Про місцеве самоврядування в Україні»  
Закон України «Про оренду землі»  
Закон України «Про землеустрій»  
Закон України «Про охорону земель»  
Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»  
Закон України «Про статус депутатів місцевих рад»  
Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації»  
Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності»  
Закону України «Про судовий збір»  
Закон України «Про Державний земельний кадастр»  
Постанова Верховної Ради Української РСР від 18.12.1990 № 563-ХІІ «Про земельну реформу»  
Постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.2004 р. № 266 «Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки»

Постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220 «Про затвердження Типового договору оренди землі»

Постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.97 № 1279 «Пророзмірिता порядок визначення втраг сільськогосподарського лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню»

Постанова Кабінету Міністрів України від 12.05.2000 р. № 783 «Про проведення індексації грошової оцінки земель»

Постанова Кабінету Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок»

Постанова Кабінету Міністрів України від 02.04.2002 р. № 449 «Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою»

Інструкція «Про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право приватної власності на землю, право колективної власності на землю, право власності на землю і право постійного користування землею, договорів на право тимчасового користування землею (в тому числі на умовах оренди) та договорів оренди землі», затвердженої наказом Держкомзему України № 43 від 04.05.1999 р., зареєстрованим в Міністерстві юстиції України 04.06.1999 р. за № 354/3647

Еталон проекту відведення земельної ділянки юридичним та фізичним особам для будь-яких потреб, затверджений Держкомземом України 18.06.1999 р.

Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 23.07.2010 р. № 548, що зареєстровано у Міністерстві юстиції України 1 листопада 2010 р. за № 1011/18306 «**Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель**».

**ПЛЕНУМ ВЕРХОВНОГО СУДУ УКРАЇНИ****ПОСТАНОВА**

16.04.2004 № 7

**Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ (витяг)**

*(Із змінами, внесеними згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010) (У тексті Постанови скорочення «ст.», «ч.», «п.» замінено словами «стаття», «частина», «пункт» у відповідних відмінках, номери частин статей, абзаців вказано словами згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010)*

Відповідно до частини першої статті 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави, яка полягає в забезпеченні раціонального використання земельних ресурсів, збереженні й відтворенні родючості ґрунтів, захисті їх від псування і забруднення, реалізації громадянами, юридичними особами та державою їхніх прав власності та землекористування відповідно до закону. Важлива роль у захисті прав і законних інтересів громадян, юридичних осіб та держави в земельних і пов'язаних із ними майнових правовідносинах належить судам.

Узагальнення практики розгляду судами земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів свідчить про те, що вони вирішуються в основному правильно. Водночас у ряді випадків допускаються помилки: у визначенні юрисдикції цих спорів; застосуванні норм про вилучення земель і відшкодування заподіяних порушенням земельного законодавства збитків; визначенні порядку використання земельної ділянки громадянами, яким належать жилий будинок, господарські будівлі та споруди на праві спільної власності, тощо. (Абзац другий Преамбули із змінами, внесеними згідно з Постановою Верховного Суду № 2

від 19.03.2010) з метою забезпечення правильного й однакового застосування законодавства при розгляді судами земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів Пленум Верховного Суду України **ПОСТАНОВЛЯЄ**:

1. Звернути увагу судів на необхідність неухильно додержуватись норм Конституції та законів України, прийнятих відповідно до них інших нормативно-правових актів про землю та її охорону, захищати права всіх суб'єктів права власності на землю та господарювання на ній при вирішенні земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів.

2. За загальним правилом розмежування компетенції судів з розгляду земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів відбувається залежно від суб'єктного складу їх учасників. Ті земельні та пов'язані із земельними відносинами майнові спори, сторонами в яких є юридичні особи, а також громадяни, що здійснюють підприємницьку діяльність без створення юридичної особи і в установленому порядку набули статус суб'єкта підприємницької діяльності, розглядаються господарськими судами, а всі інші – в порядку цивільного судочинства, крім спорів, зокрема, щодо оскарження рішень, дій чи бездіяльності суб'єктів владних повноважень при реалізації ними управлінських функцій у сфері земельних правовідносин, вирішення яких згідно з пунктами 1, 3 частини першої статті 17 Кодексу адміністративного судочинства (2747-15) віднесено до компетенції адміністративних судів (Абзац перший пункту 2 із змінами, внесеними згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010).

Виходячи з положень статей 8, 124 Конституції, статей 26, 30, 87-90, 97, 100, 102, 118, 123, 128, 143-146, 149, 151, 153-158, 161, 210, 212 Земельного кодексу України (далі – ЗК), глав 27, 33, 34 Цивільного кодексу України (далі – ЦК), статті 15 Цивільного процесуального кодексу України (далі – ЦПК), статті 12 Господарського процесуального кодексу України (далі – ГПК) судам (підсудні) справи за заявами, зокрема (Абзац другий пункту 2 із змінами, внесеними згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010):

- з приводу володіння, користування, розпорядження земельними ділянками, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, і визнання недійсними державних актів про право власності та право постійного користування земельними ділянками;

- про право громадян на земельну частку (пай) при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, використання при цьому земельних ділянок із меліоративними системами;

- про розподіл несільськогосподарських угідь при ліквідації сільськогосподарських підприємств, установ, організацій;

- про визнання недійсною відмови у розгляді заяв громадян про безоплатну передачу у власність (приватизацію) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення фермерського й особистого селянського господарства, садівництва, будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд, дачного будинку та індивідуального гаража;

- про визнання недійсною відмови в наданні у постійне користування земельних ділянок юридичним особам;

- про визнання незаконною відмови у продажу земельних ділянок із земель державної або комунальної власності громадянам і юридичним особам, які мають право на набуття цих ділянок у власність, а також іноземним державам;

- про вирішення спорів, пов'язаних з орендою землі;

- про встановлення та припинення дії земельних сервітутів;

- про примусове припинення права на земельну ділянку з передбачених ЗК підстав;

- про недійсність відмови у розгляді заяви про погодження місця розташування об'єкта, щодо якого порушується питання про вилучення (викуп) земельної ділянки;

- про вирішення спорів щодо проведення розвідувальних робіт на землях, що перебувають у власності чи користуванні громадян або юридичних осіб;

- про вирішення майнових спорів, пов'язаних із земельними відносинами, у тому числі про відшкодування власникам

і землекористувачам збитків, заподіяних вилученням (викупом) визначених угідь, обмеженням їхніх прав або порушенням земельного законодавства;

- про відшкодування витрат сільсько – та лісогосподарського виробництва;

- про визнання недійсними угод купівлі-продажу, дарування, застави, обміну, ренти земельних ділянок, договорів довічного утримання, за якими набувачеві передаються у власність земельні ділянки, укладених із порушенням встановленого законом порядку (Абзац шістнадцятий пункту 2 з змінами, внесеними згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010);

- про повернення самовільно зайнятої земельної ділянки чи про звільнення земельної ділянки особою, що займає її без належних на те підстав;

- про вирішення спорів щодо користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови, сервітутів (Абзац вісімнадцятий пункту 2 в редакції Постанови Верховного Суду № 2 від 19.03.2010);

- про вирішення земельного спору, що відповідно до визначеної ЗК. компетенції розглядався органом місцевого самоврядування чи рганом виконавчої влади з питань земельних ресурсів, з рішенням якого одна зі сторін у земельному спорі не погоджується.

3. Земельні спори громадян з органами державної влади та органами місцевого самоврядування з питань надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства у випадках, передбачених законодавством, а також спори з майнових питань, пов'язаних із земельними відносинами, за участю громадян, що є членами фермерського господарства, їхніх спадкоємців тощо розглядаються за правилами цивільного судочинства (Абзац перший пункту 3 із змінами, внесеними згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010).

Оскільки фермерські господарства є юридичними особами, їхні земельні спори з іншими юридичними особами, у тому числі

про надання чи продаж із земель державної або комунальної власності земельної ділянки для розширення господарства, підсудні господарським судам (Абзац другий пункту 3 із змінами, внесеними згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010).

4. Згідно зі статтею 158 ЗК суди розглядають справи за спорами про межі земельних ділянок, що перебувають у власності чи користуванні громадян-заявників, які не погоджуються з рішенням органу місцевого самоврядування чи органу виконавчої влади з питань земельних ресурсів. Зазначені спори підлягають розгляду місцевими судами незалежно від того, розглядалися вони попередньо органом місцевого самоврядування або органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів чи ні. Рішення цих органів щодо такого спору не може бути підставою для відмови в прийнятті заяви чи для закриття провадження в порушеній справі.

5. У випадках, коли вимоги пов'язуються з визнанням права на земельну ділянку, встановленням порядку користування земельною ділянкою чи усуненням перешкод у цьому, іншими вимогами з приводу земельної ділянки чи розташованої на ній нерухомості, зокрема про відшкодування шкоди, заподіяної порушенням земельного законодавства, суди обов'язково застосовують правила про виключну підсудність (стаття 114 ЦПК).

6. Спори щодо додержання правил добросусідства – обов'язку власників і землекористувачів обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо), – розглядаються судами відповідно до статей 103-109 ЗК, і в тому разі, коли вони попередньо не розглядалися відповідним органом місцевого самоврядування чи органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

Зазначені спори потрібно відрізнити від спорів щодо земельних сервітутів – права власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне чи безоплатне користування

чужою земельною ділянкою (право проходу чи проїзду на велосипеді; проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; право прокласти на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню бо через сусідню земельну ділянку; право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; право прогону худоби по наявному шляху; право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд тощо), – вирішення яких не віднесено до компетенції органів місцевого самоврядування та органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів.

7. Судам слід мати на увазі, що спори, пов'язані із земельними відносинами, озглядаються в позовному провадженні. Власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його права, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою.

Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється згідно з частиною третьою статті 152 ЗК шляхом: визнання прав; відновлення стану земельної ділянки, який існував до порушення прав, і запобігання вчиненню дій, що порушують права або створюють небезпеку порушення прав; изнання угоди недійсною; визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування; відшкодування заподіяних збитків; застосування інших, передбачених законом, способів захисту (стаття 16 ЦК). Власник земельної ділянки, права якого порушено, може вимагати відшкодування завданої цим моральної шкоди (частина третя статті 386 ЦК).

При розгляді справ за позовами до органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування в разі незгоди з рішеннями з питань, віднесених у галузі земельних відносин до

їх компетенції (зокрема, про відмову в передачі земельної ділянки у власність чи користування, у продажі земельної ділянки, у наданні дозволу і вимог на розроблення проекту відведення земельної ділянки тощо), суд за наявності підстав для задоволення позову визнає рішення такого органу недійсним і зобов'язує його залежно від характеру спору виконати певні дії, передбачені його компетенцією (або не вчиняти чи припинити їх), на захист порушеного права, як цього вимагає законодавство, або надає право позивачеві вчинити певні дії для усунення порушень його права. Суд вирішує ці питання по суті, якщо це відповідає закону (наприклад, визнає відповідно до частини третьої статті 1 Закону України від 5 червня 2003 р. № 899-IV «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)» право на земельну частку (пай), якщо районною (міською) державною адміністрацією безпідставно відмовлено у видачі документа, що посвідчує право на земельну частку (пай); вирішує відповідно до частини четвертої статті 7 Закону України від 19 червня 2003 р. № 973-IV «Про фермерське господарство» питання про надання земельної ділянки у власність або оренду для створення фермерського господарства, якщо відповідна районна (міська) державна адміністрація чи орган місцевого самоврядування безпідставно відмовили в цьому або, незважаючи на рішення суду, що зобов'язує їх розглянути заяву з цього приводу, не розглядають її за наявності необхідних документів). В інших випадках суд не може вирішувати питання, віднесені до компетенції органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, зокрема про передачу земельних ділянок у постійне користування, оренду, укладення чи поновлення договору оренди земельної ділянки, зміну цільового призначення землі тощо.

8. Вирішуючи спори про припинення права власності на земельну ділянку чи права користування нею, суди повинні враховувати, що орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування має право прийняти рішення про це лише в порядку, з підстав і за умов, передбачених статтями 140-149 ЗК. У випадках, визначених цими нормами, припинення права власності на землю

чи права землекористування провадиться за позовом відповідного органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування в судовому порядку, недодержання якого є підставою для визнання рішення цього органу та виданих державних актів недійсними. У разі пред'явлення до органу виконавчої влади або місцевого самоврядування позову про незаконність припинення права землекористування через відсутність судового рішення про вилучення земельної ділянки відповідач вправі пред'явити зустрічний позов про таке вилучення, а суд має розглянути його разом із первинним позовом.

При вирішенні у судовому порядку питання про недійсність документів, виданих на підставі переглянутого рішення органу виконавчої влади чи місцевого самоврядування про скасування свого рішення, за яким земельна ділянка була неправомірно одержана у власність чи користування, слід враховувати Рішення Конституційного Суду України від 16 квітня 2009 р. № 7-рп/2009 (справа про скасування актів органів місцевого самоврядування), відповідно до пункту 5 мотивувальної частини якого органи місцевого самоврядування не можуть скасовувати свої попередні рішення, вносити до них зміни, якщо відповідно до приписів цих рішень виникли правовідносини, пов'язані з реалізацією певних суб'єктивних прав та охоронюваних законом інтересів, і суб'єкти цих правовідносин заперечують проти їх зміни чи припинення. (Абзац другий пункту 8 редакції Постанови Верховного Суду № 2). Рішення органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування перерозподілити землю інакше після встановлення меж земельних ділянок у натурі (на місцевості), одержання власником або землекористувачем документів, що посвідчують право на них, та державної реєстрації, не може бути підставою для припинення права власності на земельну ділянку або права користування земельною ділянкою як повністю, так і частково, оскільки означений статтями 140, 141 ЗК перелік підстав для цього є вичерпним. Пункт 8 доповнено абзацом третім згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010 Питання про дострокове припинення користування землею на умовах

оренди вирішується шляхом пред'явлення позову про розірвання договору. У разі закінчення зазначеного в договорі строку оренди переважне право орендарів на поновлення договору оренди, передбачене статтею 33 Закону від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV «Про оренду землі», поширюється на випадки, коли земля знову передається в оренду. При розгляді спорів про переукладення договорів оренди землі суди повинні враховувати, що згідно з пунктом 2.3 Типового договору оренди земельної частки (паю), затвердженого наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 17 січня 2000 р. № 5, зареєстрованого у Міністерстві юстиції України 23 лютого 2000 р. за № 101/4322, після виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) й одержання державного акта на право приватної власності на землю зобов'язання сторін припиняються відповідно до чинного законодавства. З часу отримання особою державного акта на право приватної власності на землю вона набуває статусу власника земельної ділянки, у зв'язку з чим змінився предмет оренди та статус сторін договору оренди, а тому договір оренди земельної частки (паю) припиняється. Враховуючи вимоги статей 203, 215 ЦК про недійсність правочину, переукладення договору оренди земельної частки (паю) після виділення в натурі (на місцевості) земельної ділянки і одержання власником земельної частки (паю) державного акта на право власності на земельну ділянку можливе лише за наявності волевиявлення на те сторін (Пункт 8 доповнено абзацом п'ятим згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010).

9. Викуп земельних ділянок для суспільних потреб і примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності (статті 146, 147 ЗК) проводиться відповідно до Закону України від 17 листопада 2009 р. № 1559-VI (1559-17) «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» у порядку, передбаченому відповідними процесуальними кодексами.

10. Згідно зі статтею 118 ЗК питання про безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення фермерського господарства в межах норм за заявою громадянина із зазначенням бажаного розміру а мети одержання землі вирішується районною, Київською, Севастопольською міськими державними адміністраціями щодо земель державної власності, а стосовно земель комунальної власності – сільською, селищною, міською радою. У судовому порядку це питання вирішується в разі відмови зазначених органів у передачі земельної ділянки у власність для цієї мети в бажаному розмірі чи місці або в разі нерозгляду ними заяви. При цьому слід ураховувати, що право на створення фермерського господарства має кожний вісімнадцятирічний дієздатний громадянин України, який виявив бажання та пройшов професійний відбір на право створення фермерського господарства в районній (міській) професійній комісії з питань створення фермерських господарств (стаття 5, Закону «Про фермерське господарство»). Порядок проведення професійного відбору регулюється Положенням про порядок проведення професійного відбору з питань створення фермерських господарств (затверджений наказом Міністерства аграрної політики України і Міністерством праці та соціальної політики України від 17 грудня 2003 р. № 452/335 та зареєстрований у Міністерстві юстиції України 28 січня 2004 р. за № 118/8717). Для ведення фермерського господарства земельні ділянки із земель державної або комунальної власності безоплатно передаються в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради за місцем знаходження фермерського господарства. Якщо їх декілька, розмір частки (паю) визначається як середній по цих підприємствах, а в разі відсутності там таких – як середній по району (стаття 121 ЗК).

11. Розглядаючи позови про захист прав власників земельних ділянок і землекористувачів (про усунення перешкод у користуванні ними тощо), суд має перевіряти законність рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки іншій особі без вилучення (ви-

купу) її в позивача в установленому порядку і за наявності для цього підстав ухвалювати рішення про його недійсність (*Пункт 11 із змінами, внесеними згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010*).

12. Вирішуючи позови про відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, суди повинні мати на увазі, що при вилученні (викупі) сільськогосподарських угідь, лісових земель, чагарників для потреб, не пов'язаних із сільсько- чи лісогосподарським виробництвом, їх тимчасовому зайнятті для інших видів використання, встановленні обмежень щодо використання земельних ділянок, погіршенні якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників, приведенні сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у не придатний для використання стан, неодержанні доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки, відшкодування збитків згідно зі статтями 156, 157 ЗК) здійснюється органами виконавчої влади, органами місцевого самоврядування, громадянами та юридичними особами, які використовують земельні ділянки і діяльність яких обмежує права власників та землекористувачів або погіршує якість земель, розташованих у зоні їх впливу (в тому числі внаслідок хімічного і радіоактивного забруднення території, засмічення промисловими, побутовими й іншими відходами та стічними водами). У випадках самовільного зайняття земельних ділянок, псування, забруднення земель чи вчинення інших порушень земельного законодавства шкода відшкодовується відповідно до статей 211, 212 ЗК), статей 22, 623, 1166, 1172, 1192 ЦК особами, що її заподіяли. При заподіянні шкоди джерелом підвищеної небезпеки її відшкодовує володілець цього джерела згідно зі статтею 1187 ЦК.

13. Роз'яснити судам, що на підставі статей 207-209 ЗК втрати сільсько- і лісогосподарського виробництва, заподіяні вилученням (викупом) сільськогосподарських і лісових угідь для використання їх у цілях, не пов'язаних із веденням сільського й лісового господарства, обмеженням прав власників чи землеко-

ристувачів або погіршенням якості земель внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, підприємств, установ і організацій, не належать до збитків, на відшкодування яких мають право власники земельних ділянок та землекористувачі, і відшкодовуються урядом Автономної Республіки Крим, обласним, Київській та Севастопольській міським, сільським, селищним, міським радам разом із відшкодуванням збитків власникам землі й землекористувачам.

14. Розміри збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам вилученням (викупом) або тимчасовим зайняттям земельних ділянок у встановленому порядку, визначаються комісіями, створеними Київською та Севастопольською міськими, районними державними адміністраціями, виконавчими комітетами міських (міст обласного значення) рад відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам (затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284). У такому ж порядку визначаються збитки, заподіяні обмеженням прав власників землі та землекористувачів, погіршенням якості земель або приведенням їх у не придатний для використання за цільовим призначенням стан унаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю підприємств, установ, організацій та громадян. При тимчасовому зайнятті земельних ділянок для розвідувальних робіт розмір збитків і порядок їх відшкодування визначаються угодою між власниками землі або землекористувачами та підприємствами, установами, організаціями, що провадять розвідувальні роботи. При недосягненні згоди між ними розмір збитків визначається зазначеними вище комісіями, рішення яких можуть бути переглянуті судом при вирішенні відповідних позовів.

15. При невиконанні підприємствами, установами, організаціями, що тимчасово використовували земельні ділянки для проведення геологознімальних, пошукових, і геодезичних та інших розвідувальних робіт, передбаченого статтею 97 ЗК обов'язку привести займану земельну ділянку в попередній стан за свій рахунок в установленний строк вони повинні відповідно до статті

211 ЗК, статей 22, 623, 1166, 1192 ЦК відшкодувати власникові або землекористувачеві заподіяну шкоду в розмірі вартості робіт, потрібних для приведення земельної ділянки в такий стан. Для визначення розміру цієї шкоди суд у разі необхідності може призначити експертизу.

16. Вирішуючи спори про відшкодування власникам землі й землекористувачам шкоди, заподіяної самовільним зайняттям або забрудненням земельних ділянок та іншими порушеннями земельного законодавства, суди мають виходити з того, що відповідно до статті 156 ЗК, статті 1166 ЦК така шкода відшкодовується у повному обсязі. Розмір шкоди, заподіяної пошкодженням посівів і насаджень при прокладенні шляхів, трубопроводів та проведенні розвідувальних, бурових, будівельних робіт, псуванням і забрудненням сільськогосподарських та інших земель, іншими порушеннями земельного законодавства, визначається з урахуванням витрат на відновлення родючості землі, а також доходів, які власник землі або землекористувач міг би одержати при використанні земельної ділянки і які він не одержав за час до приведення землі у стан, придатний для її використання за цільовим призначенням, або до повернення самовільно зайнятої ділянки. Зокрема, при пошкодженні посівів, самовільному зайнятті ріллі або сінокосінні на користь землекористувача (власника) стягується вартість неодержаних сільськогосподарської продукції чи сіна, обчислена за ринковими цінами, з урахуванням середньої врожайності певної культури в господарстві, за винятком витрат виробництва, пов'язаних зі збиранням урожаю, а також витрат на відновлення якості земель відповідно до їхнього призначення. Якщо замість пошкоджених посівів землекористувач провів у тому ж сезоні повторний посів культур, відшкодуванню підлягають витрати на пересівання (вартість насіння, обробітку землі тощо). Відповідно до статей 90, 95, 212 ЗК самовільно зайняті земельні ділянки повертаються їх власникам або землекористувачам з передачею останнім незібраного врожаю без відшкодування затрат, понесених за час незаконного користування ними.

17. У справах про відшкодування шкоди, заподіяної порушенням земельного законодавства, на підставі статті 1193 ЦК розмір відшкодування шкоди, заподіяної громадянином, зменшується у випадку, коли груба необережність потерпілого сприяла виникненню або збільшенню шкоди. Таке зменшення можливе, якщо інше не встановлено законом. Тому суди, розглядаючи такі спори, у кожному випадку мають досліджувати наявність зазначених обставин. Суд може зменшити розмір відшкодування шкоди, завданої фізичною особою, залежно від установленого ним матеріального становища цієї особи з обов'язковим наведенням мотивів прийнятого рішення, крім випадків, коли шкоду завдано вчиненням злочину. При розгляді позовів про відшкодування шкоди, заподіяної псуванням чи забрудненням землі, судам слід з'ясовувати наявність у відповідача можливості провести роботи з відновлення її попередньої якості. Якщо така можливість є, суд може відповідно до статті 1192 ЦК з урахуванням думки позивача зобов'язати відповідача відшкодувати шкоду в натурі, встановивши для цього відповідний строк.

18. Вирішуючи спори про право власності на земельну ділянку, суди мають виходити з того, що:

згідно з частиною першою статей 81, 82 ЗК право власності на земельну ділянку набувають громадяни України та юридичні особи, створені громадянами або юридичними особами України, а іноземні громадяни та юридичні особи й особи без громадянства та спільні підприємства, засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб, можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення на підставах, передбачених частинами другою, третьою статті 81, частинами другою, третьою статті 82 ЗК;

б) згідно з положеннями статті 119 ЗК передача громадянину у власність або в користування земельної ділянки, якою він добросовісно, відкрито і безперервно користується протягом 15 років за відсутності документів про право на цю земельну ділянку, здійснюється у порядку, встановленому ЗК. Зворотної дії в часі ця норма не має (*Підпункт «б» пункту 18 із змінами, внесеними згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010*);

в) з 1 січня 2002 р. відповідно до статті 125 ЗК право користування земельною ділянкою виникало після одержання її власником або землекористувачем документа, що посвідчує право власності чи право постійного користування або укладення договору оренди, їх державної реєстрації та встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), а з 2 травня 2009 р. у відповідності із Законом України від 5 березня 2009 р. № 1066-VI право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав (*Підпункт «в» пункту 18 в редакції Постанови Верховного Суду № 2 від 19.03.2010*);

г) громадяни та юридичні особи зберігають право на земельні ділянки (пункт 7 розд. X «Перехідні положення» ЗК, одержані ними до 1 січня 2002 р. у власність, у тимчасове користування або на умовах оренди в розмірах, що були раніше передбачені чинним законодавством; г) при переході права власності на будівлі та споруди за цивільно-правовими угодами, укладеними до 1 січня 2002 р., згідно з положеннями чинної до цієї дати статті 30 ЗК до набувача від відчужувача переходить належне йому право власності або право користування земельною ділянкою, на якій розташовані будівлі та споруди, якщо інше не передбачалось у договорі відчуження. Після 31 грудня 2001 р. в таких випадках право власності на земельну ділянку або її частини могло переходити відповідно до статті 120 ЗК 2001 року на підставі цивільноправових угод, а право користування – на підставі договору оренди, укладених відповідно відчужувачем або набувачем. До особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду після 31 грудня 2003 р., згідно зі статтею 377 ЦК, а з часу внесення змін до статті 120 ЗК Законом України від 27 квітня 2007 р. № 997-V (997-16) – і згідно зі статтею 120 ЗК, переходило право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором; а якщо договором це не було визначено, до набувача переходило право власності на ту частину земельної ділянки, яка зайнята житловим будинком, будівлею або спорудою, та на

частину земельної ділянки, яка необхідна для її обслуговування. При переході права власності на будинок або його частину за договором довічного утримання до набувача переходило право на земельну ділянку, де вони розташовані, на умовах, на яких ця ділянка належала відчужувачу. У разі переходу права власності на будівлі та споруди до кількох осіб право на земельну ділянку визначалось пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено в договорі відчуження останніх, а при переході права власності на будівлі та споруди до фізичних або юридичних осіб, які не могли мати у власності земельні ділянки, до них переходило право користування земельною ділянкою. З 1 січня 2010 р. до особи, яка набула право власності на житловий будинок (крім багатоквартирного), будівлю або споруду, переходить право власності, право користування на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача) відповідно до статті 377 ЦК і статті 120 ЗК в редакції Закону України від 5 листопада 2009 р. № 1702-VI (1702-17)(Підпункт «г» пункту 18 в редакції Постанови Верховного Суду № 2 від 19.03.2010);

д) при приватизації державного житлового фонду особи, яким передано у власність жилі приміщення в одноквартирних будинках, набувають право власності на земельні ділянки, де розташований будинок, шляхом їх приватизації згідно із положеннями ЗК. У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність або надаватись у користування об'єднанню власників (стаття 42 ЗК);

е) у випадках, передбачених статтями 86-89 ЗК, володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, яка перебуває в спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, у разі недосягнення згоди – за рішенням суду, а при перебуванні ділянки в спільній сумісній власності (у подружжя, членів фермерського господарства, якщо інше не передбачалось угодою між ними, співвласників жилого

будинку) – за договором або законом. Учасник спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки зі складу земельної ділянки (у тому числі й разом з іншими учасниками, які цього вимагають) або виплати рештою учасників грошової компенсації за цю частку при неможливості її виділення та отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру його частки. Учаснику спільної сумісної власності зазначене право належить за умови попереднього визначення розміру рівних земельних часток, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом. Набута юридичною особою земельна ділянка не є спільною власністю її засновників, учасників або членів і не може розподілятися між ними як співвласниками (*Підпункт «е» пункту 18 із змінами, внесеними згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010*).

18-1. При вирішенні вимог про визначення розміру земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, право власності на які при їх відчуженні перейшло до набувача без визначення в договорі права на земельну ділянку, суд має з'ясувати, зокрема, чому це питання не було визначено в договорі, можливість укладення між відчужувачем і набувачем додатку до цього договору щодо права набувача на земельну ділянку та чи не свідчить реальна можливість використання всієї земельної ділянки за цільовим призначенням саме про той розмір земельної ділянки для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, який існував до їх відчуження. Розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, визначається шляхом проведення за клопотанням сторін експертизи з врахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм та правил тощо (*Постанову доповнено пунктом 18-1 згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010*).

18-2. Відповідно до положень статей 81, 116 ЗК окрема земельна ділянка, одержана громадянином у період шлюбу в приватну власність шляхом приватизації, є його особистою приват-

ною власністю, а не спільною сумісною власністю подружжя, оскільки йдеться не про майно, нажите подружжям у шлюбі, а про одержану громадянином частку із земельного фонду. Якщо на такій земельній ділянці знаходиться будинок, будівля, споруда, що є спільною сумісною власністю подружжя, то у разі поділу будинку, будівлі, споруди між подружжям та виділу конкретної частини будинку, будівлі, споруди до особи, яка не мала права власності чи користування земельною ділянкою переходить це право у розмірі частки права власності у спільному майні будинку, будівлі, споруди у відповідності до статей 120 ЗК, 377 ЦК (*Постанову доповнено пунктом 18-2 згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010*).

19. У справах за позовом учасників спільної власності на землю про встановлення порядку володіння й користування спільною земельною ділянкою, на якій розташовані належні їм жилий будинок, господарські будівлі та споруди, суд з'ясовує і враховує можливість нормального користування будинком і здійснення догляду за ним, розташування господарських будівель, споруд, необхідність зведення будівель, розташування плодово-ягідних насаджень співвласників, можливість проходу з вулиці на подвір'я тощо. Враховуються також вимоги санітарних правил і правил протипожежної безпеки. У разі неможливості перенесення співвласником господарських будівель і насаджень на надану в його користування частину ділянки, суд має обговорити питання про відповідну грошову компенсацію. При пред'явленні вимог кожним з учасників спільної власності про встановлення порядку користування спільною земельною ділянкою суд може залишити в спільному користуванні лише ділянки, роздільне користування якими встановити неможливо. Абзаци 1 і 2 цього пункту стосуються також випадків, коли належні особам на праві спільної власності жилий будинок, господарські будівлі та споруди розташовані на земельній ділянці, яка знаходилася в їх користуванні до її приватизації або за договором оренди. При приватизації громадянами одно- і багатоквартирного будинку

державного житлового фонду порядок користування закріпленою за ним прибудинковою територією згідно з пунктом 5 статті 10 Закону від 19 червня 1992 р. № 2482-ХІІ «Про приватизацію державного житлового фонду» здійснюється в порядку та на умовах, передбачених частиною третьою статті 42 ЗК, якою встановлено, що порядок використання земельних ділянок, де розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками. Якщо в жилому будинку приватизовано частину квартир, питання про користування прибудинковою територією вирішується відповідно до положень частини третьої статті 88 ЗК, тобто шляхом отримання в користування її частини, що відповідає частці приватизованих квартир та інших приміщень у вартості будинку і споруд. При цьому розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі проектів розподілу території кварталу, мікрорайону та відповідної землевпорядної документації.

20. У разі, коли громадяни, яким жилий будинок належить на праві спільної власності, крім наданої для будівництва й обслуговування цього будинку та господарських будівель земельної (присадибною) ділянки з належного дозволу відповідного органу виконавчої влади або місцевої ради тимчасово користуються ще й незайнятою суміжною ділянкою, суд, вирішуючи спір про порядок користування присадибною ділянкою та розпорядження нею, може одночасно визначити за тими ж правилами і порядок тимчасового користування суміжною ділянкою, зазначивши в рішенні, що він встановлюється на період до припинення права користування нею.

21. Зважаючи на те, що порядок користування спільною земельною ділянкою, у тому числі тією, на якій розташовані належні співвласникам жилий будинок, господарські будівлі та споруди, визначається насамперед їхньою угодою залежно від розміру їхніх часток у спільній власності на будинок, суд відповідно до статті 88 ЗК бере до уваги цю угоду при вирішенні спорів як

між ними самими, так і за участю осіб, котрі пізніше придбали відповідну частку в спільній власності на землю або на жилий будинок і для яких зазначена угода також є обов'язковою. Це правило стосується тих випадків, коли жилий будинок було поділено в натурі. Суд може не визнати угоду про порядок користування земельною ділянкою, коли дійде висновку, що угода явно порушує законні права когось зі співвласників, позбавляє його можливості належно користуватися своєю частиною будинку, фактично виключає його з числа користувачів спільної земельної ділянки, суперечить архітектурно-будівельним, санітарним чи протипожежним правилам. Якщо до вирішення судом спору між співвласниками жилого будинку розмір часток у спільній власності на земельну ділянку, на якій розташовані будинок, господарські будівлі та споруди, не визначався або вона перебувала у користуванні співвласників і ними не було досягнуто угоди про порядок користування нею, суду при визначенні частини спільної ділянки, право на користування якою має позивач (позивачі), слід виходити з розміру його (їх) частки у вартості будинку, господарських будівель та споруд на час перетворення спільної сумісної власності на спільну часткову чи на час виникнення останньої.

22. Суд не може відмовити в позові або закрити провадження у справі про встановлення порядку користування земельною ділянкою з тих підстав, що його визначено угодою сторін. Якщо при вирішенні спору суд установить, що співвласники визначили порядок користування й розпорядження земельною ділянкою, для зміни якого підстав немає, він ухвалює рішення про встановлення саме такого порядку. У резолютивній частині рішення в такій справі суд залежно від її обставин повинен вказати розміри й межі тих ділянок, які має використовувати кожна зі сторін, і тих, які виділено для спільного користування, а також зазначити, як сторони мають проходити до будинку, будівель, споруд та на вулицю.

22-1. Відповідно до статей 1225 ЦК і 131 ЗК право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців на загальних

підставах, із збереженням її цільового призначення. До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розміщені, а також право власності або право користування земельною ділянкою, яка необхідна для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом. При успадкуванні фермерського господарства (цілісного майнового комплексу або його частини) двома або більше спадкоємцями його земельна ділянка поділу не підлягає, якщо в результаті її поділу утворюється хоча б одна ділянка, менша мінімального розміру, встановленого для даного регіону. Мінімальний розмір визначається центральним органом виконавчої влади з питань аграрної політики України та Українською академією аграрних наук і затверджується Кабінетом Міністрів України (стаття 23 Закону України «Про фермерське господарство»). При цьому слід враховувати постанову Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1908 «Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується» (*Постанову доповнено пунктом 22-1 згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010*).

22-2. Вирішуючи спори про встановлення сервітуту, суд має враховувати, що земельний сервітут встановлюється відносно певного об'єкта і не залежить від власників цих б'єктів, оскільки його дія зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої його встановлено, до іншої особи (частина перша статті 401 ЦК, частина перша статті 101 ЗК, а при встановленні особистого сервітуту права закріплюються за певною особою, і він припиняється внаслідок її смерті (частина друга статті 401, пункт 6 частини першої статті 406 ЦК). Види земельних сервітутів, які можуть бути встановлені рішенням суду, визначені статтею 99 ЗК); цей перелік не є вичерпним. Встановлюючи земельний сервітут на певний строк чи без зазначення строку (постійний), суд має враховувати, що метою сервітуту є задоволення потреб власника або землекористувача земельної

ділянки для ефективного її використання; умовою встановлення є неможливість задовольнити такі потреби в інший спосіб, і в рішенні суд має чітко визначити обсяг прав особи, що звертається відносно обмеженого користування чужим майном. Вирішуючи питання про відшкодування збитків, завданих власникові (володільцеві) земельної ділянки або іншого нерухомого майна, особою, яка користується сервітутом, суд має виходити з того, що таке відшкодування здійснюється на загальних підставах (частина сьома статті 403 ЦК); щодо земельних сервітутів такі підстави регламентуються Порядком визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284. При розгляді спору щодо припинення сервітуту на вимогу власника землі суд має враховувати обставини, які мають істотне значення (наприклад, порушення умов використання земельної ділянки); інші випадки припинення сервітуту визначені в статтях 406 ЦК, 102 ЗК (*Постанову доповнено пунктом 22-2 згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010*).

22-3. При вирішенні спорів щодо права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій) слід виходити з того, що згідно зі статтею 102-1 ЗК право на таке користування виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися нею для сільськогосподарських потреб або для забудови відповідн до ЦК. Підставою для виникнення права користування чужою земельною ділянкою для забудови може також бути заповіт. З урахуванням вимог ЗК укладення, умови цих договорів, їх строки, права, обов'язки сторін за ними, підстави припинення регулюються главами 33 і 34 ЦК. Право користування чужою земельною ділянкою як для сільськогосподарських потреб, так і для забудови може відчужуватися та передаватися в порядку спадкування, крім відчуження, внесення до статутного фонду, передачі в заставу права користування земельною ділянкою державної або комунальної власності (за виключенням випадків

переходу права власності на будівлі та споруди). Зазначене право припиняється за таких умов: у разі поєднання в одній особі власника і землекористувача; спливу строку, на який надано право користування; а також щодо використання земельної ділянки для сільськогосподарських потреб – у зв'язку з її викупом через суспільну необхідність; щодо використання земельної ділянки для забудови – у зв'язку з відмовою землекористувача від використання земельної ділянки або невикористанням її протягом трьох років підряд. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови може бути припинено за рішенням суду і в інших випадках, встановлених законом (*Постанову доповнено пунктом 22-3 згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010*).

22-4. Вирішуючи спори, що виникають із договору ренти земельної ділянки, суди повинні мати на увазі, що відповідно до положень статті 131 ЗК і глави 56 ЦК такий договір укладається у письмовій формі з нотаріальним посвідченням його і державною реєстрацією, сторонами в ньому можуть бути громадяни і юридичні особи. За ним одна сторона (одержувач ренти) передає іншій стороні (платникові ренти) у власність належну їй земельну ділянку (частину її), а платник ренти взамін цього зобов'язується періодично виплачувати одержувачу ренти у формі певної грошової суми або в іншій формі. Сторони можуть встановити договором, що рента виплачується безстроково (безстрокова рента) або протягом певного строку, а також що одержувач ренти передає земельну ділянку у власність платника ренти за плату або безоплатно. Якщо договором ренти встановлено, що земельна ділянка передається за плату (крім рентних платежів, виплачується компенсація вартості земельної ділянки), до відносин сторін щодо її передання у власність застосовуються загальні положення про купівлю-продаж, у тому числі правила статті 362 ЦК про переважне право купівлі частки у праві спільної часткової власності, а при безоплатній передачі – положення про договір дарування, якщо це не суперечить суті договору ренти. За прострочення виплати ренти платник ренти сплачує одержувачу

ренти проценти в розмірі, встановленому договором, або на підставі частини другої статті 625 ЦК – три проценти річних від простроченої суми, якщо інший розмір процентів не встановлено договором або законом. Платник безстрокової ренти має право відмовитися від договору ренти і в тому разі, коли умови її здійснення не передбачалися договором, а умова договору про недопустимість такої відмови є нікчемною. Одержувач ренти має право на розірвання договору безстрокової ренти, якщо платник цієї ренти прострочив її виплату більш як на один рік, порушив свої зобов'язання щодо забезпечення виплати ренти або визнаний неплатоспроможним, або виникли обставини, які явно свідчать про його неплатоспроможність, а також в інших випадках, встановлених договором ренти. Розрахунки між сторонами в разі розірвання договору ренти провадяться відповідно до умов договору, а якщо ці умови не були встановлені ним – відповідно до положень статті 741 ЦК (*Постанову доповнено пунктом 22-4 згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010*).

23. Судам потрібно мати на увазі, що згідно зі статтею 25 ЗК при приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, установ, організацій земельні ділянки передаються їх працівникам, а також пенсіонерам з числа працівників з визначенням кожному з них земельної частки (паю) за рішенням органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування і кожна з цих осіб має гарантоване право одержати безоплатно свою земельну частку (пай), виділену в натурі (на місцевості).

24. Сертифікати на право на земельну частку (пай) є дійсними до виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) та видачі державного акта про право власності на землю (пункт 17 розд. X «Перехідні положення» ЗК. Член колективного сільськогосподарського підприємства (далі – КСП), зарахований до списку, що додається до державного акта на право колективної власності на землю, набуває права на земельну частку (пай) з дня видачі цього акта, і в разі його смерті успадкування рава на земельний пай здійснюється за нормами ЦК, у тому числі й у

випадку, коли з різних причин ця особа не отримала сертифікат на право на земельну частку (пай). Невнесення до зазначеного вище списку особи, яка була членом КСП на час передачі у колективну власність землі, не може позбавити її права на земельну частку. При неможливості надати такій особі земельну частку (пай) з колективної власності через відсутність необхідної для цього землі остання відповідно до пункту 7 Указу Президента України від 8 серпня 1995 р. № 720/95 «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» має бути надана із земель запасу, створеного місцевою радою під час передачі землі у колективну власність. Позови громадян, пов'язані з паюванням земель (зокрема, про визнання права на земельну частку (пай), її розмір, незаконність відмови у видачі сертифіката, виділення паю в натурі), можуть бути предметом розгляду судів. Відповідачами в таких справах є КСП, сільськогосподарські кооперативи, районна державна адміністрація, яка затверджувала розмір паю, вирішувала питання про видачу сертифіката, а також виконавчий орган чи орган місцевого самоврядування, що має вирішувати питання про виділення земельної частки (паю) в натурі, тощо.

25. Звернути увагу судів на необхідність неухильного додержання вимог статті 130 ЦПК щодо повного використання можливостей попереднього судового засідання для врегулювання земельних та пов'язаних із земельними відносинами майнових спорів до судового розгляду або забезпечення їх правильного та швидкого вирішення. Сторони зобов'язані подати свої докази чи повідомити про них суд до або під час попереднього судового засідання, зокрема:

– у справах про встановлення порядку користування земельною ділянкою співвласників житлового будинку: документи про надання її для будівництва та обслуговування житлового будинку й господарських будівель та споруд; план земельної ділянки, відведеної в натурі (на місцевості); план цієї ділянки із зазначенням її частин, що перебувають у фактичному користуванні кожного із співвласників житлового будинку, а також розташованих

на ній будівель плодово-ягідних насаджень; правовстановлюючі документи на будинок із зазначенням розміру часток кожного із співвласників; угоду чи рішення суду про поділ будинку в натурі або визначення порядку користування ним і угоду про порядок користування земельною ділянкою, якщо вона мала місце;

– у справах про надання земельної ділянки для ведення фермерського господарства (згідно з положеннями статті 118 ЗК в редакції, чинній до введення в дію Закону України від 5 листопада 2009 р. № 1702-VI): документи конкурсної комісії про розгляд заяви та проходження конкурсного відбору, а також проект відведення земельної ділянки, розроблений організацією, яка має на це відповідний дозвіл (ліцензію), погоджений згідно з частиною дев'ятою статті 118 ЗК;

– у справах про відшкодування збитків або шкоди: акт відповідної комісії, створеної Київською, Севастопольською міськими, районною державною адміністрацією чи виконавчим комітетом міської (міст обласного значення) ради для визначення розміру збитків, заподіяних власникам землі та землекористувачам, затверджений органом, що створив цю комісію; проект заходів для приведення у стан, придатний для використання за цільовим призначенням, земельних ділянок, наданих у тимчасове користування, та кошторис витрат на це; документи про вартість робіт з приведення в попередній стан зіпсованих або пошкоджених земель і довідку належної служби районної державної адміністрації про середню врожайність відповідних культур та довідку про ринкову ціну цих культур. Суд сприяє сторонам у виконанні їх обов'язку подати свої докази. Для з'ясування обставин, що мають значення для справи і потребують спеціальних знань, суд відповідно до статей 143, 144 ЦПК призначає експертизу за заявою осіб, які беруть участь у справі (*Пункт 25 в редакції Постанови Верховного Суду № 2 від 19.03.2010*).

26. Судам необхідно мати на увазі, що купівля-продаж, рента, дарування, застава, самовільний обмін земельних ділянок землекористувачами, у тому числі орендарями, а також

угоди, укладені власниками землі з порушенням встановленого для них порядку придбання або відчуження земельних ділянок, відповідно до статті 210 ЗК) повинні визнаватися недійсними – із наслідками, передбаченими відповідними статтями ЦК (*Пункт 26 із змінами, внесеними згідно з Постановою Верховного Суду № 2 від 19.03.2010*).

27. Згідно зі статтею 257 ЦК у спорах про захист прав власників земельних ділянок застосовується позовна давність тривалістю у три роки, якщо інше не передбачено законом. (Абзац перший пункту 27 в редакції Постанови Верховного Суду № 2 від 19.03.2010). Якщо для певних правовідносин, пов'язаних зі здійсненням права власності на землю чи користування нею, законом встановлено інші строки звернення до суду за вирішенням спору, застосовуються ці строки.

28. Визнати такою, що втратила чинність, постанову Пленуму Верховного Суду України від 25 грудня 1996 р. № 13 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ».

## **ВИЩИЙ ГОСПОДАРСЬКИЙ СУД УКРАЇНИ**

### **Узагальнення судової практики розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із земельними правовідносинами (витяг)**

1. Загальна характеристика спорів Конституцією України) встановлено, що земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави; об'єктом права власності Українського народу. Відповідно до статті 13 Конституції органи державної влади та органи місцевого самоврядування здійснюють від імені Українського народу права власника в межах, визначених Конституцією. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Відповідно до статті 14 Конституції України власності на землю набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону.

З урахуванням визначеного статтею 8 Конституції України принципу верховенства права та встановлених статтею 2 Закону України «Про судоустрій України» завдань суду як державної правозахисної інституції суд, здійснюючи правосуддя у сфері земельних правовідносин, покликаний забезпечити захист гарантованих Конституцією України та законами України прав і свобод громадянина, інтересів юридичних осіб, суспільства і держави. Метою даного узагальнення є аналіз застосування господарськими судами земельного законодавства, виявлення складних і неоднозначних питань у судовій практиці вирішення відповідних спорів, розробка пропозицій щодо забезпечення однакового застосування господарськими судами норм права, а також заповнення прогалин у земельному законодавстві. В

узагальненні проаналізовано практику розгляду господарськими судами спорів, пов'язаних із земельними правовідносинами, за 2006-2009 роки. Враховуючи наведене у статті 47 Закону України «Про судоустрій України» визначення Верховного Суду України як найвищого судового органу в системі судів загальної юрисдикції, що забезпечує однакове застосування законодавства всіма судами загальної юрисдикції, при підготовці даного узагальнення особливу увагу приділено фундаментальним правовим позиціям, викладеним у постановах Верховного Суду України (далі – ВСУ).

#### 1.1. Аналіз статистичних даних.

1.2. Питання застосування законодавства. Слід зазначити, що здійснене узагальнення судової практики свідчить, що судами при вирішенні спорів не завжди береться до уваги необхідність застосування до земельних правовідносин спеціального законодавства, що призводить до помилкових обґрунтувань та висновків у судових рішеннях. Водночас, слід зауважити, що в кожній окремій справі суд має звертати особливу увагу на те, що до правовідносин має застосовуватись саме та редакція закону, яка була чинною на момент виникнення спірних правовідносин, оскільки згідно із статтею 58 Конституції України закони та інші нормативно-правові акти не мають зворотної дії в часі. При цьому, застосовуючи нормативно-правові акти, суди мають враховувати, що згідно з частиною 4 статті 4 Цивільного кодексу України (далі – ЦК), частин 1, 2 статті 4 Господарського процесуального кодексу України (далі – ГПК) та роз'ясненнями пункту 5 постанови Пленуму Верховного Суду України «Про застосування Конституції України при здійсненні правосуддя» від 01.11.96 року № 9 судам при вирішенні господарського спору необхідно виходити з того, що підзаконні нормативно-правові акти підлягають оцінці на відповідність як Конституції, так і закону. Якщо при розгляді справи встановлено, що нормативно-правовий акт, який підлягав застосуванню, не відповідає чи суперечить закону, суд зобов'язаний застосувати закон, що регулює ці правовідносини.

Особливу увагу при вирішенні даної категорії спорів судам слід звернути на рішення і висновки Конституційного Суду України (далі – КСУ), прийняті у сфері спірних правовідносин.

1.3. Юрисдикція господарських судів щодо спорів, пов'язаних із застосуванням земельного законодавства. Питання розмежування юрисдикції господарських та адміністративних судів залишається найбільш актуальним проблемним питанням щодо розгляду земельних спорів зважаючи на те, що земельне право за своєю природою є комплексною галуззю права, для якої характерним є застосування як адміністративно-правового, так і цивільно-правового методів регулювання суспільних відносин.

З встановленням права приватної власності на землю, відносин оренди землі, відчуження земель державної та комунальної власності виникли земельні правовідносини приватного характеру. Однак у таких відносинах зберігається адміністративно-правовий елемент. Наприклад, частина 1 статті 124 Земельного кодексу України (далі – ЗК) встановлює, що передача в оренду земельних ділянок, які перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. Наявність адміністративно-правових елементів у юридичному складі, на підставі якого виникає право господарюючого суб'єкта на земельну ділянку, що є приватним, обумовлює труднощі, дискусії та суперечливу судову практику у визначенні виду судочинства для вирішення спорів, що виникають з таких відносин.

Починаючи з 2005 року, після набрання чинності Кодексом адміністративного судочинства України (далі – КАС), судова практика з питання підвідомчості спорів про визнання недійсними (незаконними, нечинними тощо) рішень органів місцевого самоврядування або державних адміністрацій, на підставі яких земельні ділянки передавались у користування, оренду або у власність була досить неоднаковою і свідчить про таке.

Протягом 2006-2007 років переважна більшість спорів за участю суб'єктів владних повноважень (місцева рада, місцева державна адміністрація) щодо оскарження (скасування, визнання недійсним повністю або частково) рішень цих суб'єктів стосовно розпорядження земельними ділянками розглядалися за правилами КАС, зважаючи на те, що відповідач є суб'єктом владних повноважень у земельних відносинах, а тому спір є публічно-правовим. Наприклад, господарським судом Чернігівської області за правилами, встановленими КАС, розглянуто справу за позовом Підприємства до Облдержадміністрації про скасування рішення останньої про відмову у видачі державних актів на право постійного користування земельними ділянками лісового фонду та справу за позовом Товариства до Міськради про визнання частково нечинним рішення сесії Міськради щодо надання, вилучення і передачі земельних ділянок у межах міста.

Під час перегляду справи в касаційному порядку ВСУ публічно-правовим спором, що підлягає розгляду за правилами КАС, визнано спір за позовом Музею до Райради про визнання недійсним рішення сесії Райради від 15.11.2002 року «Про припинення права користування земельною ділянкою та припинення договору оренди землі». Аналогічною була правова позиція ВСУ у справі за позовом Райдержадміністрації до Сільради і Товариства про визнання недійсними актів.

Однак у переважній більшості випадків суб'єкти господарювання поєднували позовні вимоги про визнання недійсним відповідного рішення органу місцевого самоврядування або місцевої державної адміністрації з позовними вимогами, спрямованими на захист права на землю, що ускладнювало визначення підвідомчості таких спорів. Як наслідок такі справи розглядалися господарськими судами як за правилами, встановленими ГПК, так і за правилами, встановленими КАС.

Так, ВСУ скасовано судові рішення у справі за позовом Товариства до Селищної ради про визнання недійсним рішення та зобов'язання укласти з позивачем договори купівлі-продажу

та оренди земельної ділянки і зазначено, що за суб'єктивним складом і характером правовідносин дана справа є справою адміністративної юрисдикції.

Разом з тим ВСУ залишив без змін постанову Вищого господарського суду України (далі – ВГСУ) у справі за позовом Прокуратури в інтересах держави в особі Кабінету Міністрів України до Райдержадміністрації, Благодійного фонду про визнання недійсними розпорядження голови Райдержадміністрації від 26.10.2004 року «Про передачу в оренду земельної ділянки Благодійному фонду» та договору оренди земельної ділянки.

В іншій справі ВСУ зазначив, що правовідносини, які виникли між позивачем і відповідачами, щодо усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою і зобов'язання суб'єктів підприємницької діяльності розібрати тимчасову споруду та звільнити земельну ділянку, є господарськими і відповідно до статті 17 КАС не належать до компетенції адміністративного суду, оскільки в даних правовідносинах відповідач – БТІ не здійснює владні управлінські функції щодо позивача.

Стосовно решти позовних вимог (про визнання неправомірною та скасування первинної та поточної державних реєстрацій права власності на приміщення, анулювання (вилучення) запису про реєстрацію права власності про визнання акта ненормативного характеру недійсним), то, враховуючи встановлену частиною 3 статті 21 КАС заборону щодо об'єднання в одне провадження кількох вимог, які належить розглядати в порядку різного судочинства, якщо інше не встановлено законом, зазначений спір не повинен вирішуватися адміністративним судом.

Аналіз судової практики свідчить про відсутність єдиного підходу у визначенні юрисдикції при вирішенні земельних спорів про спонукання вчинити певні дії.

Так, ВСУ визнав публічно-правовим спір за позовом господарюючого суб'єкта про зобов'язання Головного управління земельних ресурсів Міськдержадміністрації передати проект рішення Міськради про передачу позивачу земельної ділянки

разом з проектом відведення земельної ділянки та всією необхідною технічною документацією до постійної комісії Міськради з питань містобудування та землекористування, зобов'язати Міськраду винести на розгляд пленарного засідання чергової сесії ради заяву позивача про надання йому земельної ділянки для будівництва торговельного центру та прийняти за результатами розгляду відповідне рішення.

Справу ж за позовом господарюючого суб'єкта до Райдержадміністрації про зобов'язання оформити право користування земельною ділянкою шляхом укладення договору оренди земельної ділянки розглянуто за правилами господарського судочинства.

З 2007 року сформувалась правова позиція, згідно з якою спір щодо оскарження актів органів державної влади, органів Автономної Республіки Крим або органів місцевого самоврядування, на підставі яких виникли цивільні права і обов'язки (спір про право), не є публічно-правовим і розглядається за правилами ГПК.

Ця позиція була відображена у пункті 15 рекомендацій президії ВГСУ «Про деякі питання підвідомчості і підсудності справ господарським судам» від 27.06.2007 року № 04-5/120, де визначено, що, оскільки земля є об'єктом цивільних прав і обов'язків і використовується в господарській діяльності на підставі цивільно-правових угод, спори за участю господарюючих суб'єктів, що виникають із земельних відносин, підлягають розгляду в господарських судах. Зокрема до спорів про право віднесені справи, пов'язані із захистом права власності або користування землею, стягненням заборгованості з орендної плати за договором на користування земельною ділянкою, спори, предметом яких є право власності на земельну ділянку або право користування нею, у тому числі відновлення права, порушеного третьою особою, яка на підставі рішень владних органів претендує на спірну земельну ділянку. Посиланням на наявність між сторонами спору про право, який підлягає розгляду

в порядку господарського судочинства, обґрунтовувались ухвала Вищого адміністративного суду України (далі – ВАСУ) від 07.06.2009 року у справі за позовом Підприємця до Селищної ради про визнання недійсним рішення Селищної ради; постанова ВГСУ від 16.09.2008 року за позовом Товариства до Міськради про вилучення земельної ділянки, визнання за позивачем переважного права на поновлення договору оренди земельної ділянки, спонукання Міськради прийняти рішення про поновлення договору оренди); постанова ВСУ від 25.03.2008 року у справі за позовом Товариства до Міськради про визнання недійсним рішення Міськради про передачу земельної ділянки у довгострокову оренду третій особі.

Позиція, згідно з якою справи в спорах про визнання недійсними рішень органів місцевого самоврядування, якими порушуються права суб'єктів господарювання на користування земельною ділянкою, підвідомчі господарським судам, висловлювалась також в інформаційних листах «Про практику застосування у вирішенні спорів деяких норм чинного законодавства (за матеріалами справ, розглянутих Верховним Судом України)» від 20.11.2008 року № 01-8/685 та «Про деякі питання практики застосування у вирішенні спорів окремих норм процесуального права (за матеріалами справ, розглянутих Верховним Судом України)» від 21.01.2009 року № 01-08/33. Проте така практика не стала єдиною. Справи, аналогічні зазначеним, розглядалися (у тому числі судами вищих судових інстанцій) і в порядку адміністративного судочинства.

Наприклад, постановою ВСУ (Судова палата в адміністративних справах) від 14.10.2008 року в адміністративному провадженні переглянуто спір за позовом Товариства до Міськради про вилучення земельної ділянки з постійного користування Товариства та передачу її Підприємцю в оренду. В ухвалі від 27.01.2009 року у справі за позовом Товариства про визнання недійсним рішення Міськради про надання Товариству дозволу на проведення проектно-дослідних робіт для будівництва

та узгодження Товариству місця розташування земельної ділянки для будівництва ВАСУ дійшов висновку про публічно-правовий характер спору та його підвідомчість адміністративному суду.

Подібна ситуація простежується у справі за позовом Мінтрансу до Міськради, Райради, Головного управління земельних ресурсів Міськдержадміністрації, третя особа – Державний університет, про визнання нечинним рішення Міськради про надання і вилучення земельних ділянок та припинення права користування землею. У цій справі ВАСУ в ухвалі від 28.01.2009 року вказав, що Земельним кодексом України (далі – ЗК) та іншими нормативно-правовими актами держава делегувала органам місцевого самоврядування та органам виконавчої влади розпорядження землями відповідних територіальних громад, землями комунальної й державної власності, та наділила їх компетенцією щодо вирішення у встановленому законом порядку інших питань у галузі земельних відносин; отже, у розумінні пункту 1 частини 1 статті 3 КАС спір, який виник між сторонами у даній справі, є публічно-правовим, оскільки однією з його сторін є суб'єкт владних повноважень – орган виконавчої влади, що реалізовував у спірних правовідносинах надані йому чинним законодавством владні управлінські функції; тому відповідний спір підвідомчий ВАСУ. 09.06.2009 року Вінницький окружний адміністративний суд в адміністративному провадженні задовольнив позов про визнання протиправним та скасування рішення Райдержадміністрації про відмову в задоволенні заяви позивача про надання в оренду земельної ділянки водного фонду та зобов'язання Райдержадміністрації розглянути заяву про надання дозволу на виготовлення технічної документації для подальшої передачі в оренду позивачу земельної ділянки водного фонду. Відмова Райдержадміністрації обґрунтовувалась посиланням на необхідність виготовити проектно-кошторисну документацію з відведення земельної ділянки, а передачу в оренду земель водного фонду здійснити шляхом проведення земельних торгів (аукціонів).

Постановою Донецького апеляційного господарського суду від 28.01.2009 року в адміністративному порядку переглянуто спір за позовом Товариства до Міськради про визнання недійсним та скасування рішення Міської ради, визнання права на купівлю земельної ділянки та зобов'язання укласти договір купівлі-продажу.

Існує позиція, згідно з якою у тих випадках, коли позивач оскаржує дії органу місцевого самоврядування з підстав порушення процедури прийняття рішення про надання земельної ділянки або порушення порядку оформлення права на земельну ділянку (бездіяльність органу місцевого самоврядування або державної адміністрації), справи мають розглядатись в адміністративному провадженні.

Наприклад, Житомирський апеляційний господарський суд скасував рішення місцевого господарського суду і припинив провадження у справі, оскільки дійшов висновку, що вимогу про визнання недійсним рішення Міськради слід розглядати за правилами КАС, оскільки позивач, не претендуючи на земельну ділянку, надану вказаним рішенням підприємцю, фактично не погоджується саме з діями органу владних повноважень, котрий, як вважає позивач, прийняв рішення про надання земельної ділянки без виготовлення проекту відведення та попереднього погодження меж земельної ділянки.

Постановою ВГСУ вказану постанову апеляційного господарського суду скасовано, а рішення місцевого господарського суду залишено без змін.

В адміністративному судочинстві розглядався спір у справі за позовом Товариства до Головного управління земельних ресурсів виконавчого органу Міськради про визнання незаконною бездіяльності відповідача щодо погодження проекту відводу та спонукання відповідача надати проект щодо передачі позивачу в оренду земельної ділянки на розгляд Міськради; визнання погодженим відповідачем проекту відводу щодо передачі позивачу в оренду земельної ділянки; зобов'язання відповідача

надати Міськраді проект відводу (матеріали кадастрової справи) щодо передачі позивачу в оренду земельної ділянки.

Херсонським окружним адміністративним судом розглянуто справу за позовом Товариства до відділу Держкомзему, третя особа без самостійних вимог – Міськрада, про визнання незаконною відмову відповідача в наданні позитивного висновку позивачу на матеріали погодження місця розташування пансіонату котеджного типу на земельній ділянці та зобов'язання відповідача надати позивачу позитивний висновок на матеріали погодження місця розташування пансіонату. Як адміністративний розглянуто позов Товариства до Центру державного земельного кадастру в особі Міського реєстраційного округу регіональної філії про зобов'язання вчинити певні дії. Міський реєстраційний округ регіональної філії Центру ДЗК своїм листом відмовив позивачу в державній реєстрації договору оренди земельної ділянки від 14.08.2008 року, посилаючись на відсутність даних про проведення аукціону щодо земельної ділянки, на яку укладено договір оренди, а також на те, що рішення стосовно надання в оренду земельної ділянки було прийнято після 01.01.2008 року і цільове використання земельної ділянки не належить до тих винятків, за яких відповідно до ЗК та Закону України «Про оренду землі» проведення аукціону з надання земельної ділянки в оренду не потрібно.

У справі Волинського окружного адміністративного суду Прокуратура звернулася з адміністративним позовом до Міськради про визнання нечинним рішення сесії, обґрунтовуючи позовні вимоги тим, що згідно з рішенням, прийнятим на сесії Міськради, було внесено зміни до попереднього рішення Міськради, а саме вилучено з переліку земельних ділянок, призначених для реалізації на земельних торгах, земельну ділянку 0,25 га, та цим же рішенням було надано дозвіл на складання проекту землеустрою щодо відведення даної земельної ділянки Підприємцю для розширення власної земельної ділянки з метою розміщення стоянки вантажного автотранспорту для подальшого надання земельної ділянки у власність шляхом викупу.

У порядку адміністративного судочинства розглядались спори за позовами суб'єктів господарювання проти державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Державному комітеті України по земельних ресурсах» (регіональних філій) про оскарження відмови здійснити державну реєстрацію договорів про надання земельних ділянок (договорів оренди, суперфіцію, емфітевзису), про визнання протиправною реєстрації таких договорів тощо. Відсутність належного розмежування юрисдикцій господарських та адміністративних судів призводить до того, що аналогічні за предметом спори розглядаються і господарськими, і адміністративними судами. Для пр. кладу, спори про визнання укладеним договором на використання чужої ділянки для забудови (суперфіції), предметом дослідження в яких була правомірність відмови органу місцевого самоврядування або відповідної державної адміністрації у задоволенні клопотання про надання земельної ділянки на умовах суперфіцію, розглядались господарськими судами за правилами ГПК (див. відповідний розділ цієї довідки). А спори про визнання протиправними дій міських державних адміністрацій (або органів місцевого самоврядування) щодо відмови в задоволенні клопотання про надання земельної ділянки в користування для забудови (суперфіцій), зокрема господарським судом Автономної Республіки Крим, розглядалися за правилами адміністративного судочинства. У відповідних спорах у справах господарського суду Київської області постановами ВГСУ від 29.09.2009 року публічно-правовим визнано спір за позовом Товариства до Міськради про відмову в наданні земельної ділянки позивачу на умовах суперфіцію, у зв'язку з чим рішення місцевого господарського суду скасовано. У зв'язку з наведеним необхідно зазначити таке:

- відповідно до статті 3 КАС справа адміністративної юрисдикції (далі – адміністративна справа) – це переданий на вирішення адміністративного суду публічно-правовий спір, у якому хоча б однією зі сторін є орган виконавчої влади, орган

місцевого самоврядування, їхня посадова чи службова особа або інший суб'єкт, який здійснює владні управлінські функції на основі законодавства, в тому числі на виконання делегованих повноважень;

- органи виконавчої влади або органи місцевого самоврядування, які одночасно здійснюють владні управлінські функції на основі законодавства, у тому числі на виконання делегованих повноважень, у земельних правовідносинах виступають як представницькі органи суб'єкта власності – народу України, територіальної громади власників землі щодо права розпорядження, притаманного власнику. Такий висновок впливає з положень статей 13, 14, 140, 142, 143 Конституції України, статей 11, 16, 167, 169, 374 ЦК, статей 2, 8, 133 Господарського кодексу України (далі – ГК), статей 80, 84, 123, 124, 127, 128 ЗК, якими врегульовано порядок розпорядження землею;

- рішення органу місцевого самоврядування або державної адміністрації про надання земельної ділянки господарюючому суб'єкту у власність або у користування втілює волевиявлення власника землі і реалізується у цивільних правовідносинах з урахуванням вимог ЗК, спрямованих на раціональне використання земельних ділянок як об'єктів нерухомості (власності).

Отже, помилковим є віднесення спорів за участю органів виконавчої влади та самоврядування, пов'язаних з наданням земельної ділянки господарюючим суб'єктам у власність або у користування, з оформленням цих прав, укладенням договору, реєстрацією прав на земельну ділянку, договорів оренди земельної ділянки, суперфіцію тощо, видачею документів, що посвідчують право власності або користування земельними ділянками, до публічно-правових.

Вищевказані адміністративні правовідносини між органами місцевого самоврядування або виконавчої влади та господарюючими суб'єктами не надають спору, що з них виник, публічно-правового характеру, оскільки повноваження,

які реалізуються органами місцевого самоврядування або виконавчої влади у цих відносинах, не є владними, а мають лише організаційно-розпорядчий характер.

Віднесення до адміністративного судочинства правовідносин, пов'язаних з набуттям права власності (оренди) на землю, має наслідком порушення засад цивільного і земельного законодавства. До спорів, які повинні вирішуватися адміністративними судами, слід віднести спори з правовідносин, які можна окреслити розділом VII ЗК, це зокрема: встановлення та зміна меж, зонування земель, питання землеустрою, моніторингу земель, бонітування ґрунтів, державної реєстрації земельних ділянок та спори, пов'язані з виконанням таких функцій державних органів, завданням яких є забезпечення охорони земель та державної реєстрації власників і землекористувачів земельних ділянок. Прикладом типового публічно-правового «земельного» спору може слугувати справа за позовом Селищної ради до Верховної Ради АРК про визнання протиправним і нечинним рішення Верховної Ради АРК «Про скасування рішення Верховної Ради АРК «Про встановлення меж смт Щебетівка та смт Курортне Селищної ради (АРК)». Таким чином, необхідно звернути увагу господарських судів на те, що у вирішенні питання щодо підвідомчості земельного спору, незалежно від формулювання позовних вимог, судам належить виходити не лише зі складу сторін спору та його предмета, а і враховувати підставу позову, що визначається сутністю правовідносин, з яких виник спір, і яка визначає правове становище сторін спору стосовно одна одної. Отже, якщо підставою позову є порушення права суб'єкта господарської діяльності на спірну земельну ділянку, то такий спір підвідомчий господарським судам.

2. Права на землю.

2.1. Право власності на землю.

2.1.1. Питання набуття права власності на земельні ділянки. Вирішуючи спори, пов'язані з набуттям права власності

на земельну ділянку (у т. ч. права власності, права постійного користування та права оренди), суди мають враховувати, що момент виникнення відповідного права чітко регламентовано статтею 125 ЗК, а документи, що посвідчують право на земельну ділянку, – статтею 126 цього Кодексу. При цьому слід брати до уваги, що відповідно до пункту 1.13 Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі (затвердженої наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.05.99 року № 43, який зареєстровано в Міністерстві юстиції України 04.06.99 року за № 354/3647), складання державного акта на право власності на земельну ділянку проводиться після встановлення і закріплення на місцевості меж земельних ділянок власників і землекористувачів за затвердженою в установленому порядку відповідною документацією, а тому, вирішуючи спір відповідної категорії, суд має з'ясувати відповідність технічної документації вимогам статей 25, 29, 30 Закону України «Про землеустрій» та статті 186 ЗК.

Також необхідно враховувати, що право на набуття у власність чи користування земельної ділянки за давністю користування відповідно до статті д119 ЗК (набувальна давність) може бути реалізовано з урахуванням пункту 1 розділу IX «Прикінцеві положення» ЗК з 1 січня 2017 року. Не може набуватись право власності на земельні ділянки за рішенням суду шляхом встановлення факту, що має юридичне значення.

2.1.2. Визнання недійсними договорів купівлі-продажу земельної ділянки. З позовами у визначеній категорії спорів мають право звертатись не лише сторони договору, а й особи, зацікавлені у придбанні земельної ділянки, що є об'єктом спірного договору. При цьому інтерес такої особи стосовно придбання у власність земельної ділянки повинен бути законним, не суперечити Конституції і законам України, суспільним

інтересам, справедливості, добросовісності, розумності та іншим загальноправовим засадам і відповідати критеріям, охоронюваного законом інтересу, офіційне тлумачення якого дано в резолютивній частині Рішення КСУ від 01.12.2004 року № 18-рп/2004. У разі якщо предметом спору є визнання недійсним договору купівлі-продажу земельної ділянки та витребування земельної ділянки з чужого незаконного володіння за наявності відомостей про те, що відповідачі можуть вчинити дії, спрямовані на отримання державного акта про право власності на спірну земельну ділянку з метою її відчуження або вчинення інших дій з розпорядження нею в подальшому, суд має задовольняти клопотання про забезпечення позову, зокрема, шляхом встановлення заборони реєструвати право власності на таку земельну ділянку, відчужувати її будь-яким способом, передавати в іпотеку, користування, а також використовувати зазначену земельну ділянку, або її частину, оскільки такі заходи перебувають у необхідному правовому зв'язку із заявленими позовними вимогами та їх предметом, а їх невжиття може ускладнити чи унеможливити виконання рішення суду в майбутньому, в разі задоволення позову.

2.1.3. Вимоги про визнання недійсними державних актів на право власності на земельні ділянки Щодо позовних вимог про визнання недійсним державного акта на право власності на земельну ділянку, то така вимога, як правило, заявляється як другорядна (у комплексі з іншими вимогами), а тому вирішення такого питання є похідним від встановлення факту наявності права власності на спірну земельну ділянку. Отже, при встановленні такого оспорюваний акт є нікчемним і визнання його незаконним не вимагається, а оцінка цих обставин має міститись не в резолютивній, а в мотивувальній частині рішення.

## 2.2. Право користування землею.

2.2.1. Право постійного користування земельною ділянкою Порядок надання у постійне користування земельних ділянок юридичним особам визначено статтею 123 ЗК. Інститут

постійного користування земельною ділянкою – це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку. Земельні ділянки у постійне користування передаються у порядку безоплатного відведення з наступним посвідченням цього права шляхом видачі державного акта на право постійного користування земельною ділянкою. Суб'єктивне право постійного користування земельною ділянкою суттєво відрізняється від права власності на землю та права оренди. Власники землі та орендарі, поряд з повноваженнями щодо володіння та користування, наділяються і повноваженнями щодо розпорядження земельними ділянками (орендарі – в частині передачі земель у суборенду за згодою власника), а постійні користувачі такої можливості позбавлені. Разом з тим право постійного землекористування є безстроковим, на відміну від права оренди, і може бути припинене лише з підстав, передбачених законодавством.

Права та обов'язки постійних землекористувачів визначені чинним земельним законодавством і не можуть бути звужені. При цьому постійні землекористувачі, як і землевласники, сплачують земельний податок, розмір якого означається відповідно до чинного законодавства, на відміну від договірному характеру орендної плати. Стаття 92 ЗК передбачає, що право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають лише підприємства, установи та організації, що належать до державної або комунальної власності, а також громадські організації інвалідів України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації та релігійні організації України, статути (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності. Однак ця норма не обмежує і не скасовує чинне право постійного користування земельними ділянками, набуте особами в установлених законодавством випадках за станом на 01.01.2002 року. Відповідно до пункту 2 постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження

форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою» від 02.04.2002 року № 449 раніше видані державні акти на право приватної власності на землю, державні акти на право власності на землю та державні акти на право постійного користування землею залишаються чинними і підлягають заміні в разі добровільного звернення громадян або юридичних осіб.

2.2.2. Припинення права користування земельною ділянкою. Як засвідчив проведений аналіз судової практики, деякі проблеми виникають при розгляді спорів про визнання недійсними рішень (пунктів рішень) органу місцевого самоврядування, які суперечать законодавству та порушують права та законні інтереси господарюючих суб'єктів, оскільки позбавляють їх права постійного користування земельною ділянкою.

Слід звернути увагу на те, що суб'єкти звернення не завжди коректно викладають свої позовні вимоги, однак це не може бути єдиною підставою для відмови в задоволенні позовних вимог (з посиланням на невірний обраний спосіб захисту порушених прав). Так, слід зазначити, що визнання «нечинним» рішення органу місцевого самоврядування як способу захисту порушених прав відповідає приписам чинного законодавства, зокрема пункту 2 статті 20 ГК та статті 16 ЦК, оскільки слова «недійсний» та «нечинний» є синонімами і означають, що спірний акт не має юридичної сили, а тому суди при вирішенні даної категорії спорів не мають правових підстав вважати, що позивачем неправильно обрано спосіб захисту своїх прав та інтересів. Порядок припинення права користування земельними ділянками, які використовуються з порушенням земельного законодавства, регульовано статтею 144 Земельного кодексу України.

Необхідно також зауважити, що згідно з пунктом 4 частини 1 статті 268 ЦК позовна давність не поширюється на вимогу власника або іншої особи про визнання незаконним правового акта органу державної влади, органу влади Автономної Республіки Крим або органу місцевого самоврядування, яким по-

рушено його право власності або інше речове право. Водночас, судам необхідно враховувати, що підставою припинення права користування земельною ділянкою є, зокрема, добровільна відмова від такого права.

Відповідно до статті 142 ЗК припинення права власності на земельну ділянку або права постійного користування у разі добровільної відмови власника землі або землекористувача здійснюється за його заявою до власника земельної ділянки або уповноваженого ним органу. Згідно з частиною 2 статті 149 ЗК вилучення земельних ділянок провадиться за згодою землекористувачів на підставі рішень Кабінету Міністрів України, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, місцевих державних адміністрацій, сільських, селищних, міських рад відповідно до їх повноважень. Земельні ділянки, надані в постійне користування із земель державної та комунальної власності, можуть вилучатися для суспільних та інших потреб.

### 2.2.3. Право оренди земельної ділянки

Проведене узагальнення свідчить про ряд проблемних питань, що виникають у судів під час розгляду спорів про встановлення юридичного факту – визнання права на оренду земельної ділянки (у т. ч. щодо збору, розробки та підготовки в установленому порядку всієї документації, необхідної для укладення договору оренди). Задовольняючи позовні вимоги, суди, як правило, виходять з приписів статті 14 Конституції України, частини 3 статті 152 ЗК. Зокрема, суди враховують, що господарюючим суб'єктом розпочато оформлення висновків відповідних компетентних органів, або ту обставину, що на спірній ділянці знаходиться належний позивачу об'єкт нерухомості. Однак, розглядаючи таку категорію спорів, суди мають враховувати, що згідно зі статтею 20 ГК одним із способів захисту прав суб'єктів господарювання є визнання наявності або відсутності прав.

Порушені права землекористувачів підлягають захисту способами, передбаченими статтею 152 ЗК, з обов'язковим

дотриманням норм чинного законодавства. Відповідно до вказаної норми захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється, зокрема, шляхом визнання прав, визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування, а також застосування інших, передбачених законом, способів, у тому числі шляхом поновлення прав юридичних і фізичних осіб, порушених внаслідок прийняття неправомірних рішень, дій чи бездіяльності державних органів або посадових осіб органів місцевого самоврядування (частина 2 статті 77 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»). Згідно із статтею 93 ЗК та статтею 1 Закону України «Про оренду землі» право оренди земельної ділянки – це засноване на договорі право на строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності. Відповідно до статті 125 ЗК право власності на земельну ділянку, а також право постійного користування та право оренди земельної ділянки виникають з моменту державної реєстрації цих прав.

Отже, суб'єкт господарювання має право на визнання за ним права на оренду земельної ділянки лише у разі укладення договору оренди і його державної реєстрації.

а) Право оренди земельних ділянок власниками об'єктів нерухомості.

Відповідно до статті 377 ЦК та статті 120 ЗК до особи, яка набула право власності на житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій розташоване відповідне нерухоме майно, без зміни її цільового призначення, в обсязі та на умовах, встановлених для попереднього землевласника (землекористувача). Право користування (в т. ч. на правах оренди) земельною ділянкою, на якій знаходиться нерухомість, переходить до набувача об'єктів нерухомості виключно за умови, що в момент їх відчуження у попереднього власника, згідно з вимогами земельного законодавства України, таке право було і воно

належним чином посвідчене. У вирішенні спорів про право власника об'єкта нерухомості на земельну ділянку, на якій він розташований, судам слід враховувати, що виникнення права власності на об'єкт нерухомості не є підставою для автоматичного виникнення права власності чи укладення (продовження, поновлення) договору оренди земельної ділянки.

Реєстрація права власності на будівлю і споруду автоматично не тягне переходу права користування земельною ділянкою під нею, оскільки в наведених вище нормах цивільного та земельного законодавства йдеться про перехід права власності на землю при переході права власності на об'єкт нерухомості на підставі договору відчуження.

Разом з тим виникнення права власності на об'єкт нерухомості не на підставі договору відчуження не тягне безумовного переходу права власності на земельну ділянку під об'єктом нерухомості, а потребує в цьому випадку окремого договірно-правового регулювання шляхом укладення відповідних цивільно-правових угод між власником земельної ділянки і власником споруди в установленому порядку. При цьому закон не встановлює обов'язковості укладення чи поновлення з вказаних підстав договору оренди земельної ділянки, на якій розташований цей об'єкт, однак передбачає переважне право власника об'єкта на ділянку, на якій цей об'єкт розташований.

Отже, правочини, що тягнуть перехід права власності на об'єкт нерухомості, водночас є підставою для переходу права на землю; оформлення такого права здійснюється у встановленому законом порядку. Таким чином, судам необхідно досліджувати умови договору купівлі-продажу об'єкта та наявність у особи-відповідача визначених законом правовстановлюючих документів на землю. При вирішенні даної категорії спорів суди мають з'ясовувати правовий режим об'єктів, що є предметом спору, зокрема, чи підпадають вони під категорію нерухомого майна, а якщо так, то чи було проведено державну реєстрацію права власності на них відповідно до чинного на той час законодавства.

Як свідчить судова практика, однією з причин скасування судових рішень щодо встановлення прав на землю при переході права на нерухомість, є неналежне дослідження господарськими судами питання щодо правомірності користування землею починаючи з її первісного користувача.

Разом з тим слід враховувати, що у разі виникнення спору стосовно прав на земельну ділянку у зв'язку з придбанням у власність об'єкта нерухомості, розташованого на земельній ділянці, наданій у користування, правочин щодо переходу права власності на такий об'єкт водночас є передумовою для переходу відповідного права на землю, а набувач з огляду на приписи статей 182, 657 ЦК має право вимагати переоформлення відповідних прав на земельну ділянку, зайняту нерухомістю, з моменту державної реєстрації переходу права власності на нерухоме майно. Доречним вбачається навести приклад справи за позовом Товариства до Міськради про розірвання договору оренди землі та визнання його таким, що припинив дію з моменту фактичного припинення користування позивачем земельною ділянкою.

Рішенням господарського суду Харківської області у задоволенні позовних вимог було відмовлено з посиланням на відсутність підстав для розірвання договору.

Апеляційний господарський суд не погодився з вказаним рішенням місцевого суду та прийняв у справі нове рішення – про задоволення позовних вимог. При цьому апеляційний суд врахував, що між сторонами спору було укладено договір оренди спірної земельної ділянки, у пункті 40 якого сторони визнали, що перехід права власності на будівлі до другої особи є підставою для розірвання договору та укладення договору оренди з новим власником будівель. Метою оренди земельної ділянки була експлуатація будівель автозаправної станції, яка належала позивачу на праві приватної власності. З матеріалів справи вбачалось, що за договором купівлі-продажу позивач продав автозаправну станцію у власність іншій особі.

З урахуванням викладеного та з посиланням на статтю 120 ЗК колегія суддів апеляційного господарського суду дійшла

висновку, що перехід права власності на будівлі та споруди, розташовані на орендованій земельній ділянці, до другої особи є підставою для розірвання договору та укладення договору оренди з новим власником будівель. ВГСУ погодився з висновком апеляційного господарського суду.

б) Укладення договорів оренди щодо земельних ділянок державної або комунальної власності У тимчасове користування на умовах оренди земля надається громадянам України, підприємствам, установам і організаціям, громадським об'єднанням і релігійним організаціям, спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням і організаціям за участю українських та іноземних юридичних осіб і громадян, підприємствам, що повністю належать іноземним інвесторам, а також іноземним державам, міжнародним організаціям, іноземним юридичним особам та фізичним особам без громадянства. Умови, строки, а також плата за оренду землі визначаються за угодою сторін і обумовлюються в договорі.

Право на оренду й відповідне користування земельною ділянкою виникає на підставі укладеного у встановленому законом порядку договору оренди, за яким між сторонами виникають відповідні права та обов'язки.

У зв'язку із зазначеним слід звернути увагу судів на те, що проект відведення земельної ділянки не є правовстановлюючим документом, спрямованим на набуття, зміну або припинення прав та обов'язків, а лише невід'ємною частиною договору оренди земельної ділянки (частина 4 статті 15 Закону України «Про оренду землі»).

Отже, проект відведення не є підставою визнання права користування земельною ділянкою, оскільки такою підставою згідно з чинним законодавством є укладений та зареєстрований договір оренди земельної ділянки.

Щодо вирішення спорів, предметом яких позивачем визначено «визнання недійсним проекту відведення земельної ділянки», звертаємо увагу судів на те, що такі вимоги повинні

розглядатися при встановленні відповідності вимогам чинного законодавства рішень органів місцевого самоврядування, а також укладеного на виконання цих рішень договору оренди землі.

Оскільки зі змісту статті 12 ЗК вбачається, що розпорядження землями територіальної громади міста, у тому числі надання їх у користування, належить до повноважень міської ради та здійснюється відповідно до вимог цього Кодексу, то в будь-якому спорі, що стосується права користування земельною ділянкою, яка належить до земель комунальної власності, суд має залучити до участі у справі відповідний орган місцевого самоврядування, а розгляд справи, наприклад, лише за участю виконкому відповідної ради є безумовною підставою для скасування прийнятого рішення.

Слід також зазначити, що, з'ясувавши, що на час прийняття органом місцевого самоврядування рішення стосовно зменшення земельної ділянки, яка передається в користування (попередньо визначеної виконавчим органом), особа не мала документів, котрі посвідчують право на таку земельну ділянку, суди мають враховувати, що, зважаючи на такі обставини орган місцевого самоврядування діє в межах передбачених законом повноважень, оскільки фактично не припиняє права особи на землю, тому що така особа відповідного права ще не набула.

Для з'ясування питання ідентифікації земельної ділянки, стосовно якої органом місцевого самоврядування прийнято оскаржуване рішення, зокрема у разі наявності різних адрес розташування спірної земельної ділянки (що може бути зумовлено рядом обставин, у т.ч. відсутністю офіційної адреси та її встановленням згідно з найближчими вулицями), суди мають вжити заходів для визначення земельної ділянки з урахуванням існуючої земельно-кадастрової інформації, зокрема даних державного земельного кадастру щодо її місця розташування, враховуючи просторових координат і кадастрових номерів, встановлених у межах кадастрового зонування, а також правового режиму земельної ділянки, класифікації, кількісної та якісної

характеристик. При вирішенні спорів щодо визнання договорів оренди земельної ділянки укладеними (зобов'язання відповідно до державного органу укласти такий договір), господарським судам необхідно враховувати, що, згідно зі статтею 13 Конституції України, земля є об'єктом права власності Українського народу.

Від його імені права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією. Відповідно до частини 1 статті 124 ЗК передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. За змістом статті 16 Закону України «Про оренду землі» сторони укладають договір оренди землі лише у разі згоди орендодавця передати земельну ділянку в оренду. З урахуванням наведеного у випадку, коли на час звернення до суду позивачем не надано доказів прийняття відповідним державним органом рішення про передачу йому в оренду спірної земельної ділянки, вимоги про зобов'язання такого органу укласти договір оренди задоволенню не підлягають.

Таким чином, оскільки необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває у державній або комунальній власності, є наявність рішення відповідного органу про надання земельної ділянки, то зобов'язання цього органу укласти такий договір або ж продовжити дію договору за відсутності вказаного рішення є порушенням його виключної, передбаченої Конституцією України, компетенції на здійснення права власності від імені Українського народу та управління землями, яке підлягає захисту, а порушені права позивача мають захищатися способами, передбаченими статтею 152 ЗК, з обов'язковим дотриманням норм чинного законодавства. Захист порушених прав може бути здійснено, зокрема у порядку, визначеному частиною 11 статті 123 ЗК, якою до компетенції судів віднесено розгляд вимог про спонукання ради розглянути

подане зацікавленою особою клопотання без визначення змісту самого рішення сесії. Часто у визначеній категорії спорів у якості супровідних заявляються вимоги про зобов'язання управління земельних ресурсів виконавчого органу відповідної ради провести реєстрацію договору оренди, укладення якого є основною вимогою такого спору. При прийнятті рішення в цій частині судам слід враховувати, що за відсутності рішення уповноваженого органу про надання згоди на укладення спірної угоди висновок суду про обґрунтованість позовних вимог у цій частині буде передчасним. Проведене узагальнення свідчить, що доволі типовою є ситуація, коли місцева рада або відповідна державна адміністрація не надає згоду на укладення договору оренди землі або ухиляється від розгляду даного питання, що стає приводом для звернення суб'єкта господарювання до суду з відповідними позовними вимогами. Спори зазначеної категорії не завжди правильно вирішуються господарськими судами. У ряді справ, обґрунтуванням яких було те, що місцева рада надала згоду на розроблення проекту відведення земельної ділянки, але в подальшому ухилялась від розгляду питання про затвердження вже розробленого проекту відведення, місцеві та апеляційні господарські суди задовольняли позови про визнання права оренди й укладення договору оренди. Прикладом такого вирішення спору є справа господарського суду Автономної Республіки Крим, у якій Товариство звернулося з позовом до Міськради про визнання права оренди та укладення договору оренди. Позивач з метою реалізації права землекористування звернувся до Міськради з клопотанням про надання дозволу на розробку проекту відведення земельної ділянки з подальшою її передачею в оренду для розміщення міні-пансіонату. Міськрадою було прийнято рішення, згідно з яким Товариству було дозволено розробку проекту відведення земельної ділянки для розміщення міні-пансіонату, який після узгодження мав бути наданий на затвердження Міськраді. Рішенням виконкому Міськради Товариству було дозволено протягом двох років проводити

проектно-вишукувальні роботи для розміщення міні-пансіонату. Незважаючи на те, що проект відведення був розроблений і належним чином узгоджений, а також розрахована вартість квадратного метра земельної ділянки, що передавалася в оренду, відповідач не виконав вимоги статей 123, 124 ЗК, не прийняв рішення про надання спірної земельної ділянки в оренду та не уклав з позивачем договір оренди земельної ділянки. У судовому порядку позовні вимоги Товариства були задоволені з посиланням на норми статті 16 Закону України «Про оренду землі», частини шостої статті 123 та частини третьої статті 124 ЗК, а також статті 20 ГК. Апеляційний господарський суд залишив відповідне рішення суду першої інстанції без змін. Постанова апеляційного господарського суду не оскаржувалась. Однак ВГСУ не поділяє таку правову позицію. Зокрема, у справі господарського суду міста Києва за позовом Товариства до Міськради та Головного управління земельних ресурсів про визнання права на оренду земельної ділянки, визнання укладеним договору оренди вказаної земельної ділянки, а також зобов'язання Головного управління земельних ресурсів зареєструвати цей договір ВГСУ скасовано рішення суду першої інстанції, залишене без змін постановою апеляційного суду, яким позов було задоволене в повному обсязі.

При цьому суд касаційної інстанції зазначив, що, згідно з вимогами законодавства, необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває в державній або комунальній власності, є наявність відповідного рішення органу місцевого самоврядування, отже, визнання такого договору укладеним за відсутності вказаного рішення є прущенням передбаченого Конституцією України виключного права органу місцевого самоврядування на управління землями та здійснення права власності від імені Українського народу.

Задовольняючи позовні вимоги про зобов'язання Головного управління земельних ресурсів зареєструвати договір оренди земельної ділянки, суди не з'ясували, у чому полягало порушення прав позивача Головним управлінням земельних ресурсів,

зокрема не встановили фактичні обставини щодо ухилення від реєстрації укладеного договору оренди спірної земельної ділянки. Суди не надали належної правової оцінки доводам Головного управління земельних ресурсів про відсутність у нього правових підстав для реєстрації договору оренди спірної земельної ділянки до вирішення спору щодо його укладення по суті. Висновок суду першої інстанції, що частина 9 статті 123 ЗК передбачає у випадку встановлення відповідності проекту відведення земельної ділянки вимогам законодавства вирішення питання про передачу земельної ділянки судом, ґрунтується на довільному тлумаченні цієї правової норми. Згідно з частиною 9 статті 123 ЗК (у редакції на момент виникнення спору) відмову органів місцевого самоврядування або органів виконавчої влади у наданні земельної ділянки в користування або залишення клопотання без розгляду в установлений строк може бути оскаржено в судовому порядку. Такий спосіб захисту прав передбачений у пункті 10 частини 2 статті 16 ЦК. Вказані норми передбачають оскарження рішень, дій чи бездіяльності органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади до суду, який має надати правову оцінку їх відповідності вимогам закону, але не наділений повноваженнями щодо вирішення питань, віднесених до компетенції вказаних органів, у тому числі затвердження проекту відведення. Скасовуючи рішення місцевого господарського суду та відмовляючи у задоволенні позовних вимог, апеляційний господарський суд зважав на те, що Товариство у встановлений рішенням Міськради «Про надання юридичним та фізичним особам земельних ділянок для будівництва (реконструкції) та подальшої експлуатації об'єктів» тримісячний строк не оформило в Управлінні земельних ресурсів акти про встановлення меж земельних ділянок на місцевості та договори оренди цих ділянок, тому рішення Міськради про надання спірних земельних ділянок в оренду втратило чинність згідно зі статтею 24 Закону України «Про планування та забудову територій». З посиланням на статтю 638

ЦК та статтю 15 Закону України «Про оренду землі» апеляційний господарський суд дійшов обґрунтованого висновку про відсутність між сторонами згоди щодо істотних умов договору оренди, а отже, безпідставність позовних вимог про визнання спірного договору укладеним. Як свідчить судова практика, поширеною є категорія спорів з вимогами щодо оформлення користувачами відповідних правовстановлюючих документів на лиману земельну ділянку. Позовні вимоги у таких спорах, по суті, спрямовані на встановлення орендних відносин між позивачем і відповідачем.

Типовою є ситуація, коли органом місцевого самоврядування (виконавчої влади) приймається рішення про надання земельної ділянки в оренду, а договір оренди тривалий час не укладається, що дає можливість користувачу не сплачувати орендну плату за цей період, що, у свою чергу, призводить до звернення з позовами про зобов'язання господарюючого суб'єкта оформити правовстановлюючі документи на користування земельною ділянкою та відшкодувати збитки.

Спори названої категорії вирішуються залежно від формулювання позовних вимог і зазначення певних правових підстав для таких вимог. Таким чином, у справах з фактично однаковими обставинами спору приймалися рішення як про відмову, так і про задоволення позовних вимог. Проблемним є те, що ні ГК, ні ЦК, ні Закон України «Про оренду землі» не визначають самої процедури укладення договору оренди землі. Тому окремі суди при вирішенні відповідних спорів керуються загальним порядком укладення договорів, визначеним статтею 181 ГК, і, як правило, відмовляють у задоволенні позовів зважаючи на недотримання вимог до порядку укладення господарських договорів, зокрема ненадання відповідного проекту договору відповідачу.

в) Внесення змін до договору оренди земельної ділянки (укладеного з органом виконавчої влади або місцевого самоврядування).

Статтею 652 ЦК передбачено, що у разі істотної зміни обставин, якими сторони керувались при укладенні договору, останній може бути змінений за згодою сторін. Зміна обставин є істотною, якщо вони змінилися настільки, що, якби сторони могли це передбачити, вони не уклали б договір або уклали б його на інших умовах. За змістом статті 654 ЦК зміна умов договору здійснюється в такій самій формі, що й договір. Оскільки відповідно до статті 20 Закону «Про оренду землі» укладений договір оренди землі підлягає державній реєстрації, то зміни, які вносяться шляхом укладення додаткової угоди до договору оренди землі, набувають чинності після їх державної реєстрації. Разом з тим слід враховувати, що відповідно до частини 3 статті 173 ГК сторони можуть за взаємною згодою конкретизувати або розширити зміст господарського зобов'язання в процесі його виконання. Відповідно до статті 188 ГК зміна господарських договорів в односторонньому порядку не допускається. Сторона, яка вважає за необхідне змінити договір, повинна надіслати пропозиції про це другій стороні за договором, а при недосягненні згоди між сторонами щодо змін договору заінтересована сторона має право передати спір на вирішення суду. Аналогічне положення містить стаття 30 Закону України «Про оренду землі», згідно з якою зміна умов договору оренди землі здійснюється за взаємною згодою сторін; у разі недосягнення згоди щодо зміни умов договору оренди землі спір вирішується в судовому порядку. Звертаємо увагу на те, що у вирішенні спору про внесення змін до договору зацікавлена сторона або прокурор в її інтересах повинні ставити перед судом питання про внесення змін до договору, а не про зобов'язання відповідача внести такі зміни. Оскільки відповідно до частини 1 статті 626 ЦК договір є домовленістю двох або більше сторін, зобов'язання в судовому порядку другої сторони за договором внести до нього зміни позбавлено правового сенсу і не сприяє реальному захисту прав та охоронюваних законом інтересів позивача. Окремо слід звернути увагу на категорію спорів, пов'язаних з внесенням змін до договору оренди землі в частині зміни розміру орендної плати.

Законом України «Про Державний бюджет України та про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 28.12.2007 року внесено зміни до частини 4 статті 21 Закону України «Про оренду землі» (набули чинності з 01.01.2008 року), згідно з якими річна орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності, надходить до відповідних бюджетів, розподіляється і використовується відповідно до закону і не може бути меншою для земель сільськогосподарського призначення – розміру земельного податку, що встановлюється Законом України «Про плату за землю» ; для інших категорій земель – трикратного розміру земельного податку, що встановлюється Законом України «Про плату за землю». 22.05.2008 року Рішенням КСУ № 10-рп/2008 визнані неконституційними положення Закону України «Про державний бюджет України на 2008 рік та про внесення змін до деяких законодавчих актів України», тому зміни до частини 4 статті 21 Закону України «Про оренду землі» у тій самій редакції повторно були внесені Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України» від 03.06.2008 року і набули чинності 04.06.2008 року. Відповідно до частини 2 статті 23 Закону України «Про плату за землю» грошова оцінка земельної ділянки щороку, станом на 1 січня, уточнюється на коефіцієнт індексації, порядок проведення якої затверджується Кабінетом Міністрів України. Згідно з приписами статті 144 Конституції України органи місцевого самоврядування, у межах повноважень, визначених законом, приймають рішення, які є обов'язковими до виконання на відповідній території, а тому в разі прийняття відповідним органом рішення про внесення змін щодо ставок орендної плати за земельні ділянки та затвердження нових коефіцієнтів, які застосовуються в розрахунку орендної плати за земельні ділянки, ці обставини можуть бути не взяті судом до уваги лише у разі скасування такого рішення органу місцевого самоврядування в установленому законом порядку. Отже, установивши, що законодавче змінено розмір орендної оплати за землю, про що орендар був повідомлений, але ухилився від

вчинення дій, спрямованих на внесення відповідних змін до договору оренду землі, суди повинні враховувати вказані нормативні акти при вирішенні спорів про внесення змін до договорів у частині зміни орендних ставок. Згідно з частиною 3 статті 653 ЦК, якщо договір змінюється або розривається в судовому порядку, зобов'язання змінюється або припиняється з моменту набрання рішенням суду про зміну або розірвання договору законної сили.

г) Спори, пов'язані з поновленням (продлонгацією) договорів оренди земельних ділянок державної та комунальної власності. Через неузгодженість норм Закону України «Про оренду землі», ЦК та ГК з питання пролонгації договору оренди виникають проблемні питання щодо розгляду справ, у яких суб'єкти господарювання – орендарі подають до господарського суду позови про спонукання орендодавця – власника землі, яка перебуває у державній або комунальній власності, до продовження дії договору, поновлення договору оренди, визнання переважного права на поновлення договору, визнання договору оренди поновленим, укладення додаткової угоди до договору щодо його продовження тощо. Основними причинами неоднорідності судової практики та виникнення численних спорів відповідної категорії є різне тлумачення сторонами статті 33 Закону України «Про оренду землі», якою передбачено, що після закінчення строку договору оренди землі орендар, який належно виконував обов'язки відповідно до умов договору, має за інших рівних умов переважне право на поновлення договору. У разі поновлення договору оренди землі на новий строк його умови можуть бути змінені за згодою сторін. Якщо орендар продовжує користуватися земельною ділянкою після закінчення строку договору оренди, то за відсутності письмових заперечень орендодавця протягом одного місяця після закінчення строку договору, останній підлягає поновленню на той самий строк і на тих самих умовах, які були передбачені договором. Письмове заперечення здійснюється листом-повідомленням. Очевидно, що вказаною нормою не передбачено порядок автоматичного

поновлення договору оренди земельної ділянки в разі відсутності заперечень з боку сторін, а лише визначено, що в цьому разі договір підлягає поновленню. До того ж вказана норма не передбачає зміну відповідного рішення органу місцевого самоврядування (виконавчої влади), яке є підставою для надання в оренду земельної ділянки, щодо встановлених у ньому строків оренди. Однак проведений аналіз свідчить, що в ряді випадків суди вважають поновлення тотожним продовженню (продлонгації), а договір оренди землі – чинним у зв'язку з виконанням господарюючим суб'єктом умов, визначених частиною 3 статті 33 вказаного Закону. Однак ВСУ та ВГСУ переважно дотримуються думки, що чинним законодавством не передбачено автоматичного поновлення договору оренди землі, а реалізація визначеного законом переважного права орендаря на поновлення договору оренди земельної ділянки в разі відсутності заперечень з боку сторін можлива лише за наявності відповідного рішення органу місцевого самоврядування та потребує додержання порядку, передбаченого законодавством для укладення договорів оренди землі. Слід наголосити, що згідно з пунктом 34 статті 26 Закону України «Про місцеве самоврядування» до виключної компетенції міської ради належить вирішення відповідно до закону питань регулювання земельних відносин, які розглядаються на пленарному засіданні ради – сесії. Отже, враховуючи, що чинним законодавством не передбачено автоматичного поновлення договорів оренди землі, реалізація переважного права на поновлення договору оренди земельної ділянки в разі відсутності заперечень з боку сторін можлива лише за наявності відповідного рішення органу місцевого самоврядування. Таким чином, зважаючи на те, що необхідною умовою укладення договору оренди земельної ділянки, яка перебуває в державній або комунальній власності, є наявність рішення відповідного органу про надання земельної ділянки, зобов'язання цього органу укласти такий договір або ж продовжити дію договору за відсутності вказаного рішення є порушенням його передбаченої Конституцією України виключної компетенції, а порушені права

позивача мають захищатися способами, передбаченими статтею 152 ЗК з обов'язковим дотриманням норм чинного законодавства. Захист порушених прав може бути здійснено, зокрема, в порядку, визначеному частиною 11 статті 123 ЗК), якою до компетенції судів віднесено розгляд вимог про спонукання ради розглянути подане зацікавленою особою клопотання без визначення змісту самого рішення сесії. Судам слід брати до уваги, що чинним законодавством не передбачено такого способу захисту порушеного права земле користувача, як спонукання органу місцевого самоврядування до прийняття рішення про поновлення договору оренди землі. Щодо позовів про визнання за господарюючим суб'єктом (позивачем) переважного права на поновлення договору оренди земельної ділянки, то у разі якщо у справі відсутні докази про укладення договору оренди спірної земельної ділянки з іншою особою або про намір відповідача (органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади) укласти такий договір, а з наявних документів вбачається, що земельна ділянка перебуває в землях запасу міста і використовується ним для власних потреб, правові підстави для задоволення визначених позовних вимог відсутні, оскільки в даному випадку право позивача відповідачем не порушено. Поширеними є також справи, у яких позовні вимоги формулюються як внесення змін до чинних договорів оренди в частині зміни строку дії договору. Це, зокрема, стосується сфери житлового будівництва, де господарюючими суб'єктами на орендованій земельній ділянці здійснюється забудова. Спори, як правило, пов'язані з відмовою орендодавця продовжити строк дії договору. Господарські суди мають різні правові позиції щодо вирішення такої категорії спорів. У ряді випадків суди зазначають, що органом місцевого самоврядування як стороною договору оренди земельної ділянки порушено термін розгляду клопотання господарюючого суб'єкта про необхідність внесення змін до договору оренди, чим порушено права останнього (статті 188, 181 ГК). Також суди зазначають, що, оскільки істотною умовою спірного договору оренди землі є завершення будівництва

житлового комплексу і договір укладався саме з цією метою з урахуванням приписів статті 15 Закону України «Про оренду землі», позовні вимоги про внесення змін до договору в частині терміну його дії задовольняються.

Разом з тим, ВСУ та ВГСУ дотримуються позиції, згідно з якою за відсутності відповідного рішення міської ради підстави для задоволення вимог позивача про зміну строку дії договору відсутні, а у випадку незгоди орендодавця на подовження договору оренди земельної ділянки орендар зобов'язаний звільнити займану земельну ділянку, привівши її у належний стан.

г) Спори, пов'язані з розірванням договорів оренди земельних ділянок державної та комунальної власності Однією з найпоширеніших підстав звернення з вимогами про розірвання договору оренди земельної ділянки є використання землі не за цільовим призначенням. При вирішенні таких спорів судам рекомендується брати до уваги, що відповідно до статті 32 Закону України «Про оренду землі» на вимогу однієї із сторін договір оренди землі оже бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених статтями 24 і 25 цього Закону, та умовами договору, в разі випадкового знищення чи пошкодження об'єкта оренди, яке істотно перешкоджає передбаченому договором використанню земельної ділянки, а також на підставах, визначених ЗК та іншими законами України. Часто умовами договору передбачається, що земельна ділянка передається в оренду для будівництва, при цьому визначається конкретний строк, у який такий об'єкт має бути введений в експлуатацію; цей строк може змінюватись за подальшими угодами сторін. У відповідних спорах слід враховувати, що факт невиконання відповідачем умов договору щодо використання землі за цільовим призначенням має бути підтверджений відповідними доказами (наприклад актом, складеним Державною архітектурно-будівельною інспекцією), які свідчать, зокрема, що будівельні роботи на об'єкті не проводяться. Судам слід враховувати, що спеціально уповноваженими органами виконавчої влади, які організують і

здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель, згідно зі статтями 5, 9 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» є спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів та спеціально уповноважений орган виконавчої влади з питань екології та природних ресурсів, повноваження яких визначені статтями 6 та 7 цього Закону. На підставі пунктів «г», «г» статті 141 та пунктів «а», «б» статті 143 ЗК, якщо земельна ділянка використовується не за цільовим призначенням, визначеним умовами договору, та у спосіб, який суперечить екологічним вимогам, суди, керуючись статтею 32 Закону України «Про оренду землі», згідно з якою у разі невиконання умов договору та вимог законодавства договір може бути достроково розірваний на вимогу однієї із сторін, мають правові підстави для висновку про використання орендарем земельної ділянки не за цільовим призначенням, а отже, й задоволення вимог про розірвання договору оренди. Слід звернути увагу на те, що підставою для розірвання договору оренди землі є саме факт використання землі не за цільовим призначенням, а не така підстава, як невикористання земельної ділянки для забудови протягом трьох років підряд. Часто позивачами як на підставу вимог про розірвання договору оренди землі вказується на невиконання або несвоєчасне виконання орендарем визначеного договором обов'язку щодо здачі об'єкта будівництва в експлуатацію в установленій граничній строк. Розглядаючи подібні спори, суди мають з'ясовувати, у чому полягає шкода, завдана органу місцевого самоврядування у зв'язку із зазначеною обставиною, та чим така обставина порушує чи обмежує права орендодавця, а відтак, чи буде це істотним порушенням умов договору оренди, що в подальшому може стати підставою для його розірвання. Суди також мають досліджуватись якісні характеристики об'єкта будівництва, об'єм будівництва, а також реальні строки здачі в експлуатацію об'єкта, що має визначатись проектом будівництва, який, відповідно, підлягає розгляду судом. Дослідження даних обставин має істотне значення для правильного вирішення пи-

тання про наявність вини господарюючого суб'єкта у порушенні покладеного на нього обов'язку щодо своєчасного будівництва та здачі в експлуатацію в установлений строк об'єкта нерухомості. Однією з найпоширеніших підстав розірвання договору оренди земельної ділянки позивачами є заборгованість з орендної плати.

За змістом статей 1, 13 Закону України «Про оренду землі» основною метою договору оренди земельної ділянки та одним із визначальних прав орендодавця є своєчасне отримання останнім орендної плати в установленому розмірі. Доводи про наявність заборгованості з орендної плати мають підтверджуватись належними доказами, наприклад довідкою, виданою державною податковою інспекцією, про наявність (або відсутність) заборгованості із земельного податку та оренди землі.

д) Визнання договору оренди недійсним. Відповідно до ЦК недодержання загальних вимог, дотримання яких є необхідним для чинності правочину, може бути підставою для звернення особи з вимогою про визнання правочину (угоди) недійсним. Згідно з частиною 2 статті 203 ЦК особа, яка вчиняє правочин, повинна мати необхідний обсяг цивільної дієздатності. Стаття 207 ЦК визначає вимоги до письмової форми правочину. Правочин, який вчиняє юридична особа, підписується особами, уповноваженими на це її установчими документами, довіреністю, законом або іншими актами цивільного законодавства, та скріплюється печаткою. З огляду на вказане важливим є з'ясування питання про належність спірної земельної ділянки до комунальної власності відповідного органу місцевого самоврядування, який прийняв рішення про передачу такої земельної ділянки в оренду, для чого судам треба досліджувати план землеустрою населеного пункту, дані Державного земельного кадастру, затверджений проект встановлення меж населеного пункту. Для правильного вирішення даної категорії спорів суттєве значення має з'ясування правового режиму спірної земельної ділянки та дотримання сторонами порядку передачі її в оренду відповідно до вимог статей 84, 118, 123, 124 ЗК) з урахуванням необхідності, у певних випадках, дотримання порядку її вилучення. Вихо-

дячи з наведеного треба встановлювати наявність повноважень у відповідній раді у вирішенні питання щодо затвердження проекту відведення і передачі спірної земельної ділянки в оренду, а отже, й підставність укладення спірного договору. Окремо слід звернути увагу на те, що згідно зі статтею 21 ЗК порушення порядку встановлення та зміни цільового призначення земель є підставою, зокрема, для визнання недійсними рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам, а також визнання недійсними угод щодо земельних ділянок, а тому при вирішенні даної категорії спорів є важливим з'ясування правового статусу і належності спірної земельної ділянки. Отже, судам необхідно перевіряти повноваження відповідних органів, на виконання рішень яких було укладено спірний договір, щодо вирішення питань регулювання земельних відносин і вилучення земельних ділянок. Необхідно враховувати, що земельні ділянки державної власності, які перебувають у постійному користуванні, – ріллю, багаторічні насадження для несільськогосподарських потреб, ліси площею понад 1 га для нелісогогосподарських потреб, а також земельні ділянки природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного призначення вилучає Кабінет Міністрів України, крім як у випадках, визначених частинами п'ятою – восьмою статті 149 та статтею 150 ЗК. У спорах про визнання договорів оренди землі недійсними судам належить ретельно з'ясувати наявність повноважень у осіб, якими підписується договір, зокрема, відповідно до вимог статті 42 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (повноваження сільського, селищного, міського голови закінчуються в день відкриття першої сесії відповідної сільської, селищної, міської ради, обраної на наступних чергових місцевих виборах, або, якщо рада не обрана, з моменту вступу на цю посаду іншої особи, браної на наступних місцевих виборах, крім випадків дострокового припинення його повноважень відповідно до частин 1 та 2 статті 79 цього Закону). При вирішенні таких спорів суди мають з'ясувати наявність на момент укладення спірного

договору оренди рішення органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту відведення земельної ділянки, оскільки його відсутність суперечить вимогам абзацу б частини 4 статті 15 Закону України «Про оренду землі», згідно з яким невід'ємною частиною договору оренди земельної ділянки є проект відведення земельної ділянки (у разі його розроблення згідно із законом), та пункту 3 Порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 26.05.2004 року № 677, яким встановлено, що проект відведення земельної ділянки розробляється на підставі рішення органу місцевого самоврядування або виконавчої влади, до повноважень яких належить надання в користування або передача у власність земельних ділянок. Розглядаючи справи про визнання недійсним договору оренди, суди повинні давати правову оцінку питанню чинності рішень (розпоряджень), на підставі яких було укладено такий договір. Окремо слід зазначити, що, як передбачено частиною 2 статті 13 ЦК, при здійсненні своїх прав особа зобов'язана утримуватися від дій, які могли б порушити права інших осіб, завдати шкоди довкіллю або культурній спадщині, а тому за умови, що судами буде встановлено факт передачі в оренду земельної ділянки, на якій знаходиться майно (нерухомість), що належить іншій особі на праві власності, суди мають правові підстави для визнання спірного договору недійсним, оскільки відповідно до частини 1 статті 203 ЦК зміст правочину не може суперечити цьому Кодексу, іншим актам цивільного законодавства, а також моральним засадам суспільства. Також звертаємо увагу на спори за участю сільськогосподарських товариств. Так, згідно з Указом Президента України «Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам і організаціям» від 08.08.95 року № 720/95 членам сільськогосподарського акціонерного товариства гарантовано право на отримання земельного паю, а в подальшому – на виділення його в натурі та оформлення у приватну власність, а тому за наявності звернень

таких осіб з проханням виділити земельні паї в натурі та надати їм землю для ведення особистого селянського господарства укладення договору оренди землі з іншими особами є неправомірним. Як свідчить судова практика, господарськими судами при вирішенні цієї категорії спорів не завжди враховувались вимоги законодавства щодо реєстрації договорів оренди у структурному підрозділі державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України» згідно з постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі» від 25.12.98 року № 2073 та Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженої наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.05.99 року № 43 зареєстровано в Міністерстві юстиції України 04.06.99 року за № 354/3647). Так, у справі господарського суду Харківської області за позовом Прокуратури в інтересах держави в особі Селищної ради до Товариства про стягнення заборгованості по сплаті орендної плати згідно з договором оренди земельної ділянки, укладеним сторонами, та зустрічним позовом про визнання договору оренди нечинним рішенням місцевого суду первісний позов було задоволене частково, стягнуто частину заявленої суми заборгованості. У задоволенні решти вимог первісного позову та в задоволенні зустрічного позову відмовлено. Відмовляючи в задоволенні зустрічного позову, суд першої інстанції вказав, що договір оренди земельної ділянки було укладено сторонами відповідно до вимог чинного на той час законодавства та зареєстровано відповідно до його вимог у Селищній раді. Апеляційний господарський суд не погодився з позицією місцевого суду: рішення суду першої інстанції скасував і прийняв судове рішення, яким у задоволенні первісного позову відмовив, а зустрічний позов задовольнив, визнавши нечинним договір оренди земельної ділянки. Під час перегляду справи в апеляційному порядку судом

було встановлено, що, порушуючи вимоги постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку державної реєстрації договорів оренди землі» від 25.12.98 року № 2073 та Інструкції про порядок складання, видачі, реєстрації і зберігання державних актів на право власності на земельну ділянку і право постійного користування земельною ділянкою та договорів оренди землі, затвердженої наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 04.05.99 року № 43, спірний договір оренди земельної ділянки не було зареєстровано у структурному підрозділі державного підприємства «Центр державного земельного кадастру при Держкомземі України». Визнаючи спірний договір недійсним, суди мають враховувати положення ЦК щодо моменту, з якого угода вважається недійсною, а саме: угода, визнана недійсною, вважається недійсною з моменту її укладення. Проте, якщо із змісту угоди випливає, що вона може бути рипинена лише на майбутнє, дія угоди визнається недійсною і припиняється на майбутнє. Зазначене зумовлено тим, що за угодами про оренду землі неможливе застосування реституції; однак у судовій практиці непоодинокими є випадки, коли одночасно з питанням щодо визнання угоди недійсною порушується питання про стягнення коштів за такою угодою (по орендній платі за землю). У постановках ВСУ звертається увага господарських судів, зокрема на те, що залучення до участі у справі особи, у користуванні якої раніше перебувала земельна ділянка, що є об'єктом спірного договору, навіть якщо така особа оскаржила результати конкурсу, на підставі якого укладено спірний договір, не є необхідним, оскільки така особа не є стороною вказаного договору. Водночас у силу положень частини 5 статті 116 ЗК надання у користування земельної ділянки, що перебуває у власності або у користуванні, провадиться лише після вилучення (викупу) її в порядку, передбаченому цим Кодексом, а тому до розгляду справ зазначеної категорії спорів мають залучатись особи, які не є сторонами спірного договору, але згідно із статтями 125,126 ЗК можуть вважатися законними користувачами земельної ділянки, що є предметом оскарженого договору.

### 2.3. Право земельного сервітуту.

Поняття, зміст і підстави встановлення і припинення земельного сервітуту визначаються главою 32 ЦК (статті 401-406), главою 16 ЗК (статті 98-102). Відповідно до статті 395 ЦК сервітут є речовим правом на чуже майно, яке полягає в можливості обмеженого використання чужого майна для задоволення потреб, які не можуть бути задоволені іншим шляхом. У визначенні правильності обрання позивачем способу захисту порушеного права необхідно розмежовувати такі способи захисту права, як встановлення сервітуту та усунення перешкод у користуванні майном (негаторний позов). Основним критерієм для цього є така ознака, як наявність або відсутність протиправного характеру дій відповідача. Наприклад, у справі господарського суду Полтавської області за позовом ТОВ (власника нежитлових приміщень) до ВАТ (постійного землекористувача ділянки, на якій розташовані приміщення позивача) про усунення перешкод у реалізації права власності на нерухоме майно шляхом зобов'язання відповідача надати позивачу доступ до нежилого приміщення (негаторний позов) місцевий господарський суд, з висновками якого погодився ВГСУ, вказав на помилкове обрання позивачем способу захисту порушеного права. Зокрема, у мотивувальній частині постанови касаційним судом зазначалось таке: у порушення норм статей 33, 34 ГПК позивачем не доведено факту порушення його прав у користуванні належним йому нерухомим майном з боку відповідача, оскільки позивач навіть не скористався наданим йому чинним законодавством правом на встановлення сервітуту, щоб безперешкодно користуватися належним йому на праві приватної власності приміщенням механічної майстерні. Крім того, позивач звернувся до суду з негаторним позовом, підставою якого є обставини, що підтверджують право позивача на користування і розпорядження майном, вчинення відповідачем дій, які перешкоджають позивачу використовувати належні йому права. Умовою задоволення негаторного позову є встановлення судом факту протиправності дій відповідача. Проте апеляційна інстанція не встановила в діях відповідача будь-якої протиправності.

Враховуючи викладене, пред'явлений позивачем негаторний позов не відповідає встановленим способам захисту цивільних прав особи, чие нерухоме майно розташоване на земельній ділянці, яка на законних підставах належить іншій юридичній особі на праві постійного землекористування.

З урахуванням вимог частини 1 статті 92 ЗК касаційною інстанцією відхилено як помилкові посилення скажника на неможливість укладення на підставі частини 2 статті 402 ЦК договору про встановлення земельного сервітуту з відповідачем, який не є власником земельної ділянки, оскільки в частині 2 статті 402 ЦК йдеться також про можливість встановлення земельного сервітуту договором між особою, яка вимагає його встановлення, та володільцем земельної ділянки, а не виключно з власником земельної ділянки. Той факт, що відповідач як землекористувач є легітимним володільцем вказаної земельної ділянки, був встановлений судом та не заперечувався позивачем. Таким чином, у випадку відсутності протиправного характеру дій відповідача виключається можливість задоволення негаторного позову про усунення перешкод у користуванні майном. У такому разі позивач для задоволення потреби у доступі до свого нерухомого майна повинен вжити заходів для встановлення земельного сервітуту або іншим способом отримати право користування земельною ділянкою. В окремих випадках позивачі заявляють позовні вимоги про визнання укладеним або про спонукання укласти договір сервітуту. Так, у справах господарського суду Донецької області, господарського суду Дніпропетровської області судами задовольнялись позовні вимоги – сторін зобов'язували укласти договір про встановлення земельного сервітуту. У зв'язку з цим необхідно звернути увагу господарських судів на те, що відповідно до частини 1 статті 402 ЦК та частини 1 статті 100 ЗК суд може винести рішення про встановлення сервітуту, умови якого визначаються судом з урахуванням обставин справи. Судове рішення є окремою формою сервітуту. Прийняття судом ішення у перед договірному спорі щодо договору про встановлення сервітуту нормами матеріального і процесуального права не

передбачено. У разі, коли підставою звернення позивача до суду є недосягнення сторонами згоди щодо окремих умов встановлення сервітуту, господарський суд, встановлюючи сервітут своїм рішенням, не позбавлений права враховувати досягнуту сторонами домовленість щодо умов сервітуту. Відповідно до частини 3 статті 402 ЦК спір про встановлення сервітуту вирішується судом за позовом особи, яка вимагає встановлення сервітуту, у разі недосягнення домовленості про встановлення сервітуту та його умов. У зв'язку з цим господарські суди дотримуються позиції про відсутність у особи права вимагати встановлення сервітуту за рішенням суду, якщо така особа до звернення до суду не вчиняла дій стосовно досудового врегулювання відносин з укладення договору сервітуту (не звернулась до іншої сторони з пропозицією про укладення договору про встановлення сервітуту). У справі господарського суду Черкаської області за позовом Підприємця-1 до Підприємця-2 про встановлення земельного сервітуту господарські суди трьох інстанцій дійшли висновку про необхідність відмови у задоволенні позовних вимог з посиланням, зокрема, на те, що позивач не набув права вимагати встановлення сервітуту в судовому порядку, оскільки до подання позову не звертався до відповідача з пропозицією встановити сервітут. На необхідність перевіряти досудове вжиття позивачем заходів щодо встановлення домовленості про сервітут вказувалось також і у постанові ВГСУ від 26.03.2009 року у справі господарського суду Автономної Республіки Крим. Згідно з положеннями частини 2 статті 401 ЦК та частини 1 статті 98 ЗК, земельний сервітут (крім особистого) може бути встановлений для власника або землекористувача сусідньої земельної ділянки. Однією з підстав відмови у задоволенні позовних вимог про встановлення сервітуту є відсутність документів, що посвідчують право власності або користування земельною ділянкою. Обов'язковою умовою встановлення земельного сервітуту є неможливість задоволення потреби особи, яка вимагає його встановлення, в інший спосіб. Наприклад, у справі господарського суду Автономної Республіки Крим за позовом Товариства до

Підприємства про встановлення земельного сервітуту для проїзду до нерухомого майна позивача господарські суди всіх інстанцій дійшли висновку про відмову в задоволенні позову, встановивши, що між позивачем і відповідачем укладено договір про спільне використання дороги. Суди зазначили наявність у позивача можливості використання частини земельної ділянки відповідача для проїзду та вказали на помилковість обрання позивачем за таких обставин способу захисту права у вигляді встановлення земельного сервітуту. У справі господарського суду Тернопільської області за позовом Товариства до Сільської ради та Райдержадміністрації про встановлення земельного сервітуту рішенням місцевого господарського суду, залишеним без змін постановою Львівського апеляційного господарського суду, встановлено земельний сервітут садового товариства на землях територіальної громади села та на землях за межами села для прокладення газопроводу з під'єднанням до існуючого в селі газопроводу середнього тиску. Постановою ВГСУ від 03.11.2009 року рішення господарського суду Тернопільської області і постанову Львівського апеляційного господарського суду в частині встановлення земельного сервітуту на землях села скасовано, а справу направлено на новий розгляд з посиланням на те, що суди попередніх інстанцій не перевірили:

- можливість задоволення потреби Товариства у проведенні газопроводу іншим способом, ніж встановлення земельного сервітуту на землях села. Зокрема, не з'ясували можливість проведення газопроводу в обхід населеного пункту враховуючи, що Райдержадміністрація не заперечувала проти встановлення земельного сервітуту для цієї мети;

- твердження Сільської ради, що прокладення газопроводу з під'єднанням його до вже існуючого газопроводу середнього тиску призведе до пониження тиску подачі газу для населення села. Для достеменного з'ясування наведених обставин суду першої інстанції необхідно було б призначити земельно-технічну та газотехнічну експертизи, однак суд, не вчинивши відповідних процесуальних дій, передчасно дійшов висновку

про наявність підстав для встановлення земельного сервіту. У вирішенні спору про встановлення сервіту необхідно також з'ясувати, з яких причин позивач не може використовувати належне йому майно без встановлення земельного сервіту. Так, у справі господарського суду Харківської області постановою ВГСУ скасовано рішення про задоволення позову і встановлення земельного сервіту для проїзду до нежитлових приміщень позивача та експлуатації побудованого ним водопровідно-каналізаційного колодязя з протипожежним гідрантом з вказівкою на те, що судом не досліджені обставини та підстави будівництва позивачем вказаного колодязя поза межами належної йому земельної ділянки: дотримання при цьому прав відповідних осіб на земельну ділянку, зайняту цією спорудою, а також неможливість здійснення її експлуатації (застосування) без встановлення сервіту. Перелік умов, для досягнення яких можливо встановити земельний сервіт, визначений статтею 99 ЗК. У справі господарського суду Полтавської області за позовом Прокуратури в інтересах держави в особі Компанії до Товариства про встановлення позивачу строкового сплатного земельного сервіту на користування земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт шляхом буріння розвідувальної свердловини господарськими судами всіх інстанцій відмовлено у задоволенні позову. Суди не визнали необхідність проведення розвідувальних робіт підставою для встановлення земельного сервіту. У мотивувальній частині постанови ВГСУ у цій справі зазначив таке: підставою встановлення сервіту є відсутність у будь-якої особи, у т. ч. й у власника майна права користування чужим майном – сервіту, можливості задовольнити свої потреби іншим способом, як встановлення Види права земельного сервіту визначає стаття 99 ЗК, положення якої встановлюють підстави, за наявності яких можливе звернення з вимогою про встановлення сервіту, як-то: право проходу та проїзду на велосипеді; право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій; право

прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку; право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми; право поїти свою худобу з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми; право прогону худоби по наявному шляху; право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд; інші земельні сервітути. Названа стаття визначає й конкретних суб'єктів, між якими виникають відносини щодо сервітуту. Частина 1 статті 99 ЗК визначає, що вимагати встановлення видів земельних сервітутів можуть власники або землекористувачі земельних ділянок. Таким чином, ініціатором встановлення земельного сервітуту може бути власник або користувач земельної ділянки, який потребує використання суміжної (сусідньої) земельної ділянки, щоб усунути недоліки своєї ділянки, обумовлені місцем розташування або природним станом. У названій справі судовими інстанціями було встановлено, що позивач не мав права вимагати від відповідача встановлення сервітуту, оскільки він не є власником або землекористувачем земельної ділянки, якому надається право вимагати встановлення земельного сервітуту для обслуговування своєї земельної ділянки. Згідно із статтею 97 ЗК розвідувальні роботи можуть проводитися на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем; строки і місце проведення таких робіт визначаються угодою сторін. Водночас, із змісту статті 402 ЦК вбачається, що встановлення сервітуту здійснюється у таких правових формах, як договір, закон, заповіт або рішення суду. Цей перелік є вичерпним. Таким чином, судові рішення є окремою формою сервітуту, не передбаченою статтею 97 ЗК для розвідувальних робіт. Тобто можливість проведення зазначених робіт вирішується шляхом укладення іншого за своєю правовою природою договору, не пов'язаного з

правом користування чужою земельною ділянкою на умовах саме земельного сервітуту, види якого визначені статтею 99 ЗК, і до яких не належить право проведення підприємствами, установами та організаціями розвідувальних робіт. У визначенні умов сервітуту необхідно враховувати витрати власника (користувача) земельної ділянки щодо сплати орендної плати, земельного податку, утримання прибудинкової території тощо в частині тієї площі, на якій встановлено земельний сервітут. Наприклад, у справі господарського суду Луганської області суд, встановивши позивачу сервітут для проїзду і проходу по земельній ділянці, орендованій відповідачем, визначив умовою ервітуту сплату позивачем відповідачу половини орендної плати за землю, відведена під сервітут.

2.4. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) ЦК і ЗК передбачено речове право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Спори, пов'язані із застосуванням норм про суперфіцій, з'явились у практиці господарських судів з 2006 року. Кількість справ зазначеної категорії, розглянутих господарськими судами, є відносно незначною. Аналіз вирішення таких спорів показує, що господарські суди припускаються помилок та різної практики при їх розгляді. З аналізу практики вирішення даних справ вбачається, що господарськими судами не завжди правильно визначається правова природа договору суперфіцію, який ототожнюється з договором оренди земельної ділянки. Наприклад, Одеський апеляційний господарський суд, відмовляючи Міськраді в задоволенні позовних вимог до Товариства про розірвання договору оренди наданої для забудови земельної ділянки з мотивів невикористання земельної ділянки за цільовим призначенням, (а саме нездійсненням забудови протягом одного року) та зобов'язання звільнити займану земельну ділянку безпідставно застосував до договору оренди землі норми про суперфіцій. ВГСУ зазначену постанову апеляційної інстанції скасував, звернувши увагу господарського суду на те, що. Стаття 416 ЦК встановлює підстави припинення права користування

чужою земельною ділянкою для забудови. Таке право (суперфіцій) виникає на підставі відповідного договору або заповіту (стаття 413 ЦК); особливістю такого права є необхідність наявності у власника земельної ділянки права користуватися нею в обсязі, встановленому договором із землекористувачем. ВГСУ у постанові від 23.10.2007 року вказав на помилковість застосування апеляційним господарським судом норм про суперфіцій до відносин оренди землі і зазначив, що договір оренди й договір суперфіцій підлягають окремому правовому регулюванню та мають властиві їм особливості. Помилкове застосування положень про суперфіцій до орендних відносин мало місце й у постановках ВГСУ. Зокрема, у постанові ВГСУ від 25.10.2007 року до спору про розірвання договору оренди земельної ділянки для забудови застосовано положення глави 34 ЦК та статті 102-1 ЗК. Постановою ВСУ вказано на безпідставність твердження ВГСУ про наявність між сторонами правовідносин суперфіцій. Рішенням господарського суду Харківської області, з посиланням на статтю 413 ЦК, задоволено позов і визнано укладеним з позивачем договір оренди земельної ділянки. Позовні вимоги обґрунтовувались тим, що право користування земельною ділянкою перейшло до позивача як внесок до статутного капіталу, здійснений учасником товариства, який отримав право користування земельною ділянкою під забудову на підставі договору оренди з органом місцевого самоврядування. Постановою ВГСУ це рішення залишено без змін. У мотивувальній частині ВГСУ посилався на частини 1 і 2 статті 413 ЦК, які передбачають підстави відчуження права користування чужою земельною ділянкою для забудови. Положення глави 34 ЦК до відносин оренди земельної ділянки для забудови застосовувались також у постановках ВГСУ від 23.06.2009 року у справах господарського суду Сумської області. Правильною була правова позиція господарських судів у справі господарського суду Запорізької області за позовом Прокуратури в інтересах Міськ-ради до Підприємця про припинення права користування земельною ділянкою. Господарські суди трьох інстанцій,

встановивши, що між сторонами укладено договір оренди земельної ділянки, вказали на помилковість посилання Прокуратури на статтю 416 ЦК як на підставу припинення права користування земельною ділянкою. Господарючі суб'єкти зверталися до господарських судів також із позовами про спонукання органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади до укладення договору суперфіцію. Таким чином, суб'єкти господарювання, використовуючи неврегульованість у законодавстві відносин з користування чужою земельною ділянкою, намагались отримати земельну ділянку через рішення суду без проходження процедури відведення земельної ділянки. Господарючий суб'єкт, отримавши рішення органу місцевого самоврядування або органу виконавчої влади про відмову в задоволенні його клопотання про надання земельної ділянки у користування для забудови, звертався до суду з позовом про спонукання до укладення договору суперфіцію. Оскаржуючи відмову, позивачі посилалися на те, що положення частини 3 статті 124 ЗК (про передачу земельних ділянок громадянам і юридичним особам із зміною їх цільового призначення та із земель запасу під забудову за проектами відведення в порядку, встановленому статтями 118, 123 ЗК поширюються тільки на відносини оренди і не можуть бути підставою для відмови в наданні земельної ділянки на правах суперфіцію. Крім того, господарючі суб'єкти подекуди намагаються через договір суперфіцію оформити право користування земельною ділянкою, на якій розташоване придбане ними нерухоме майно; не враховано, що визнання договору про право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій) укладеного у редакції позивача, є обмеженням у реалізації прав власника земельної ділянки, який не може бути примушений виконувати умови договору, визначені в односторонньому порядку; не враховано, що порядок надання земельної ділянки юридичній особі здійснюється відповідно до статті 12, частини 2 статті 116, статей 120, 123, 125 ЗК, на підставі яких для надання земельної ділянки необхідною є згода на розробку проекту землевідведення, якої

позивачем отримано не було. Якщо розмежування земель державної та комунальної власності у населеному пункті, у якому розташована спірна земельна ділянка, не проведено, питання щодо того, хто саме наділений повноваженнями щодо розпорядження цією земельною ділянкою, залежить від того, де саме вона знаходиться: у межах населеного пункту (в такому разі – це компетенція органу місцевого самоврядування) чи за його межами (компетенція органів виконавчої влади). Господарський суд Автономної Республіки Крим, керуючись статтею 396 ЦК, задовольнив позовні вимоги та визнав за позивачем право користування для забудови (суперфіцій), внесеної іністерством оборони України в особі філії Центрального спеціалізованого будівельного управління «Укроборонбуд» в якості пайового внеску згідно з інвестиційним договором про спільну діяльність із будівництва об'єктів житлово-цивільного призначення, укладеного між Міністерством оборони України і позивачем. Практика застосування норм про надання земельної ділянки в суперфіцій вказує на необхідність розробки нормативної бази для регулювання порядку укладення договору суперфіцію, порядку надання земельних ділянок у суперфіцій, порядку державної реєстрації договорів суперфіцію тощо. Передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється на підставі рішення відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування шляхом укладення договору оренди земельної ділянки. При цьому суд апеляційної інстанції встановив, що Товариство отримало дозвіл виконкому Миськради на підготовку матеріалів для розробки технічної документації для оформлення земельної ділянки в оренду під існуючий об'єкт та позитивні висновки від управління земельних ресурсів, регіональної екологічної інспекції, науково-методичного відділу охорони пам'яток історії та культури, управління містобудування та архітектури, юридичного відділу Миськвиконкому, голови Райради міста. На підставі викладеного суд апеляційної інстанції дійшов висновку, що на виконання вимог Управління з контролю

за використанням та охороною земель відповідачем проведені всі необхідні дії щодо оформлення документів на право користування земельною ділянкою. ВГСУ, залишаючи постанову апеляційної інстанції без змін, також зазначив, що поняття «самовільне зайняття земельних ділянок» визначено у статті 1 Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» (у чинній на час вирішення спору редакції від 23.07.2003 року) як будь-які дії особи, що свідчать про фактичне використання не наданої їй земельної ділянки чи намір використовувати земельну ділянку до встановлення її меж у натурі (на місцевості), до одержання документа, який посвідчує право на неї, та до його державної реєстрації. Зважаючи на встановлені апеляційним судом обставини, суд касаційної інстанції погодився з висновком про відсутність доказів щодо самовільного зайняття відповідачем спірної земельної ділянки.

Приведення земельних ділянок у придатний для використання стан шляхом знесення будинків, будівель і споруд.

Аналіз справ даної категорії свідчить про непоодинокі випадки звернення до господарських судів з позовами про усунення перешкод у користуванні земельною ділянкою шляхом знесення будинків і споруд. У спорах, пов'язаних зі стягненням органами місцевого самоврядування збитків за фактичне користування земельною ділянкою без правовстановлюючих документів (така ситуація має місце при фактичному користуванні земельною ділянкою, на якій розташована придбана нерухомість), господарські суди також по-різному підходили до правової оцінки правовідносин, що склалися.

4.1. Землі сільськогосподарського призначення (спори щодо зміни цільового призначення). У категорії справ з розгляду спорів про зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення розглядалися спори щодо відшкодування втрат сільськогосподарських угідь внаслідок вилучення їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом. Відповідно до статті 207 ЗК втрати сільськогосподарських угідь (ріллі, багаторічних насаджень, перелогів, сінокосів, пасовищ), лісових земель і чагар-

ників як основного засобу виробництва в сільському і лісовому господарстві внаслідок вилучення їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом, підлягають відшкодуванню. Правильність проведеного розрахунку втрат стала предметом розгляду у праві господарського суду міста Севастополя, у якій було встановлено, що рішенням Міськради із земель запасу, категорії земель сільськогосподарського призначення відповідачу було передано земельну ділянку для будівництва і обслуговування будівель і споруд сектору цивільної авіації строком до 1 січня 2052 року. Згідно з розрахунком, наданим Філіалом інституту землеустрою Української академії аграрних наук, втрати сільськогосподарського виробництва були визначені в сумі 37166,84 грн., які перераховані відповідачем на рахунок місцевого бюджету. Спори щодо користування землями мисливських угідь суди мають враховувати, що за змістом статті 75 Лісового кодексу України, статті 24 Закону України «Про тваринний світ», частини 1 статті 22, частини 2 статті 23 Закону України «Про мисливське господарство та полювання» питання щодо надання та припинення права користування земельною ділянкою лісового фонду та мисливськими угіддями для потреб мисливського господарства належить виключно до компетенції обласної ради. Наразі господарські суди розглядають у порядку господарського судочинства майже всі спори про оскарження рішень органів місцевого самоврядування з приводу користування суб'єктами господарювання земельними ділянками, але зміна судової практики стала підставою для скасування значної кількості судових актів у зв'язку з порушенням норм процесуального права.

За результатами проведеного узагальнення та з метою формування єдиної та правильної судової практики застосування норм законодавства при вирішенні даної категорії спорів вважаємо за доцільне дане узагальнення судової практики обговорити на президії ВГСУ. У подальшому вважаємо за необхідне розробити відповідні рекомендації щодо розгляду господарськими судами справ у спорах, пов'язаних із застосуванням земельного законодавства.

## ДОГОВІР СЕРВІТУТНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ

до рішення \_\_\_\_\_ ради від «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. № \_\_

ПРИМІРНИЙ ДОГОВІР № \_\_\_\_\_  
про встановлення земельного сервіту

\_\_\_\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року

Ми, що нижче підписалися:

Територіальна громада \_\_\_\_\_ від імені якої діє \_\_\_\_\_ рада, код ЄДРПОУ – \_\_\_\_\_, місцезнаходження: \_\_\_\_\_, вул. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, в особі \_\_\_\_\_, посада \_\_\_\_\_, яка/кий діє на підставі Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», рішеннями \_\_\_\_\_ ради: від надалі – «Власник», з однієї Сторони, та \_\_\_\_\_ (вказати прізвище, ім'я, по батькові фізичної особи, фізичної особи – підприємця або повну назву юридичної особи), \_\_\_\_\_ ідентифікаційний номер \_\_\_\_\_ (для фізичної особи, фізичної особи – підприємця або код ЄДРПОУ для юридичної особи), в особі \_\_\_\_\_, який зареєстрований: за адресою: \_\_\_\_\_, паспорт: № \_\_\_\_\_, виданий \_\_\_\_\_, надалі – «Сервітуарій», з іншої Сторони, керуючись Земельним Кодексом України, Цивільним кодексом України, відповідно до вимог чинного законодавства, уклали цей Договір про наступне:

**1. Предмет Договору**

На підставі рішення \_\_\_\_\_ ради від «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ р. № \_\_\_\_\_ встановлюється земельний сервітут (обмежене платне користування) на земельну ділянку в \_\_\_\_\_, яка знаходиться за адресою \_\_\_\_\_ (адреса \_\_\_\_\_)

са земельної ділянки), в інтересах Сервітуарія на право \_\_\_\_\_ (вид земельного сервітуту відповідно до ст. 99 ЗК України).

Земельний сервітут встановлюється на земельній ділянці площею \_\_\_\_\_ га.

## 2. Строк дії Договору

2.1. Договір набуває чинності з моменту його підписання Сторонами.

2.2. Договір укладено терміном на \_\_\_\_\_ років – з «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року до «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року.

2.3. Після закінчення строку дії Договору «Сервітуарій» має переважне право поновити його на новий строк, якщо інше не передбачено Договором та нормативно-правовими актами. Розрахунки за Договором

3.1. Відповідно до витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки, виданого управлінням Держземгеокадастру \_\_\_\_\_, нормативна грошова оцінка земельної ділянки станом на «\_\_» \_\_\_\_\_ 20\_\_ року становить \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ грн. (\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ грн. за 1 кв. м).

3.2. Плата за Договором вноситься у грошовій формі з розрахунку \_\_\_\_\_ відсотка від нормативної грошової оцінки земельної ділянки за рік, в розмірі \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ грн. щомісячно протягом 20\_\_ року, з врахуванням коефіцієнтів, встановлених відповідними нормативно-правовими актами. На наступні роки **плата за Договором вноситься з врахуванням коефіцієнтів, встановлених відповідними нормативно-правовими актами.**

3.3. Плата за Договором вноситься «Сервітуарієм» **щомісячно**, до \_\_\_\_\_ числа місяця наступного за звітним **на рахунок місцевого бюджету** \_\_\_\_\_ (реквізити одержувача).

3.4. Плата за Договором здійснюється «Сервітуарієм» виключно в грошовій формі, у безготівковому порядку, з обов'язковим зазначенням у платіжному дорученні або квитанції номеру та дати договору, а також періоду (місяця та року), за який сплачується плата за користування сервітутом.

3.5. «Сервітуарій» сплачує плату за користування сервітутом за цим Договором протягом всього строку його дії, починаючи з дати (моменту) укладення цього Договору.

Якщо початок та закінчення дії Договору не співпадають з початком або закінченням відповідного календарного місяця, визначення розміру плати за такий календарний місяць здійснюється пропорційно кількості календарних днів, впродовж яких діяв даний Договір.

3.6. Розмір плати за цим Договором підлягає обов'язковому перегляду Сторонами у разі зміни законодавства України або прийняття \_\_\_\_\_ міською радою відповідних рішень, якими змінюється розмір орендної плати за землю, а також в інших випадках, передбачених чинним законодавством України.

3.7. У разі невнесення «Сервітуарієм» плати за користування сервітутом у строки, передбачені цим Договором нараховується пеня із розрахунку \_\_\_ відсотків річних облікової ставки Національного банку України, діючої на день виникнення такого боргу.

#### **4. Права та обов'язки Сторін**

4.1. «Власник» має право:

- Вимагати від «Сервітуарія» використання сервітуту, встановленого даним Договором, виключно з метою, в порядку та на умовах, визначених в цьому Договорі.

- Вимагати від «Сервітуарія» своєчасного внесення плати за користування сервітутом.

- Вимагати від «Сервітуарія» підтримувати в належному стані територію.

- Вільного доступу до переданої земельної ділянки для контролю за додержанням «Сервітуарієм» умов цього Договору.

- У разі порушення «Сервітуарієм» умов Договору достроково розірвати (припинити) Договір в порядку, визначеному чинним законодавством України, а у випадках, передбачених в Договорі, в порядку, вказаному в ньому.

- Змінювати розмір плати, встановленої в Договорі, у випадках, передбачених чинним законодавством України та даним Договором.

- Встановлений (передбачений) цим Договором сервітут не позбавляє «Власника» прав володіння, користування або розпорядження об'єктом даного Договору.

- Розірвати Договір в односторонньому порядку в разі використання «Сервітуарієм» земельної ділянки не за видом права земельного сервітуту, згідно ст. 99 Земельного кодексу України, передбаченого п. 1.1. цього Договору, в порядку визначеному чинним законодавством України.

#### 4.2. «Власник» зобов'язаний:

- Не перешкоджати «Сервітуарію» використовувати встановлений цим Договором сервітут.

#### 4.3. «Сервітуарій» має право:

- Використовувати встановлений цим Договором сервітут з дотриманням умов цього Договору.

- За \_\_\_ днів до закінчення строку дії Договору, звернутися до «Власника» з клопотанням щодо поновлення відповідного договору на новий строк.

- Після закінчення строку дії Договору «Сервітуарій», який протягом строку дії Договору не допускав порушення його умов, в т.ч. по оплаті, має переважне право поновити його на новий строк, якщо інше не передбачено цим Договором та нормативно-правовими актами.

#### 4.4. «Сервітуарій» зобов'язаний:

- Дотримуватися умов цього Договору. Використовувати встановлений сервітут виключно з метою, в порядку та на умовах, визначених в цьому Договорі.

- Своєчасно вносити плату за користування сервітутом. В порядку, визначеному Договором, самостійно визначати щомісячні платежі за користування сервітутом, а також самостійно обраховувати та сплачувати пеню у випадку порушення строків оплати Договору.

- Не передавати будь-яким способом права за Договором третім особам.

- За власний рахунок забезпечувати підтримання в належному стані територію її зовнішній вигляд.

- Не допускати будівництва будь-яких будівель, споруд або інших об'єктів (окрім існуючих) на території на яку встановлено сервітут. Встановлений цим Договором сервітут не надає «Сервітуарію» права на проведення будь-якого будівництва нових об'єктів на даній території.

- Відшкодувати «Власнику» збитки в зв'язку з погіршенням якості земель в результаті своєї господарської діяльності.

- Після закінчення терміну договору припинити використання земельної ділянки, відновити її в попередній стан та повернути Міській раді.

- Самостійно провести визначення розміру плати за земельний сервітут в разі зміни відсоткових ставок, грошової оцінки земель міста, коефіцієнтів, встановлених нормативно-правовими актами.

- Самостійно провести визначення розміру плати за земельний сервітут, з врахуванням встановленого відповідно до чинного законодавства коефіцієнта індексації грошової оцінки землі.

- У п'ятиденний термін після реєстрації Договору, подати його копію в органи Державної податкової служби.

- Відшкодувати втрати, які виникли з моменту прийняття рішення міської ради про надання земельної ділянки до моменту реєстрації Договору.

## **5. Умови зміни, припинення та розірвання Договору**

5.1. Зміна умов Договору здійснюється у письмовій формі за взаємною згодою сторін.

5.2. Дія Договору припиняється у разі:

- Закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут.

- Сервітут може бути припинений в інших випадках, встановлених чинним законодавством України.

5.3. Підставою розірвання Договору є:

- Взаємна згода Сторін.

- Рішення суду про скасування земельного сервітуту.

**6. Прикінцеві положення**

6.1. Цей Договір укладено в \_\_\_\_\_ примірниках, які мають однакову юридичну силу, по одному примірнику для кожної із Сторін.

Додатки:

1. Рішення міської ради.
2. Розрахунок плати за користування сервітутом.
3. Графічні матеріали на земельну ділянку.
4. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.
7. Реквізити та підписи Сторін.

Власник	Сервітуарій
_____ (підпис) (П.ІБ.)	_____ (підпис) (П.ІБ.)

**ХЕРСОНСЬКА МІСЬКА РАДА**  
**XVIII сесія міської ради V скликання**

**Р І Ш Е Н Н Я**

від 28.12.07 № 695

Звіт постійної комісії міської ради V скликання з питань містобудування та регулювання земельних відносин

Розглянувши звіт постійної комісії з питань містобудування та регулювання земельних відносин, керуючись п. 11 част. 1 ст. 26 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні», міська рада

**В И Р І Ш И Л А:**

1. Звіт постійної комісії міської ради з питань містобудування та регулювання земельних відносин взяти до відома (додається).

2. Постійній комісії міської ради з питань містобудування та регулювання земельних відносин протягом V скликання забезпечити виконання повноважень, передбачених положенням про постійну комісію, затвердженого рішенням міської ради від 19.05.06 № 4, приділивши більше уваги питанням містобудування та здійсненню контролю за виконанням рішень міської ради, що відносяться до компетенції постійної комісії.

Міський голова \_\_\_\_\_

**З В І Т**

**про роботу постійної комісії з питань містобудування  
та регулювання земельних відносин**

Постійна комісія з питань містобудування та регулювання земельних відносин працює на даний час у складі 23 депутатів

міської ради. Якісний склад членів комісії достатньо досвідчений: 7 депутатів працювали у минулому скликанні також в комісії з питань регулювання земельних відносин, є депутати, що мають професійний досвід у сфері будівництва.

Комісія активно працює у відповідності з положенням про постійну комісію; засідання проводяться щовівторка, у разі необхідності депутати збираються двічі на тиждень. Всього протягом V скликання відбулось 86 засідань комісії. Члени комісії попередньо розглядають заяви підприємств, організацій, приватних підприємців та громадян стосовно відведення земельних ділянок. Для прийняття більш виважених рекомендацій, майже на кожному засіданні доручається групі депутатів ознайомитись з документами або виїхати на місце для вивчення питання. На підставі висновків та рекомендацій постійної комісії управлінням з питань регулювання земельних відносин були підготовлені відповідні проекти рішень, які вносились на розгляд міської ради протягом року. Всього за 11 міс. 2007 року відповідно до рекомендацій комісії прийнято 134 рішення міської ради з питань регулювання земельних відносин. Згідно прийнятих міською радою рішень управлінням з питань регулювання земельних відносин станом на 01.12.07 укладено 250 договорів з фізичними та юридичними особами на оренду земельних ділянок. З початку року від оренди земельних ділянок до міського бюджету надійшло 3 710,4 тис. грн., у тому числі від фізичних осіб 788,9 тис. грн., від юридичних осіб 2 921,5 тис. грн. За 11 міс. 2007 року рішеннями міської ради затверджено до продажу 22 земельні ділянки несільськогосподарського призначення. Станом на 01.12.07 укладено 24 договори на купівлю-продаж земельних ділянок. Від реалізації земельних ділянок протягом 2007 року до міського бюджету надійшло 4971,8 тис. грн.

У I кв. 2008 року на розгляд міської ради планується внесення питання «Про Програму розвитку земельної реформи у м. Херсоні на 2008 рік».

За ініціативи постійної комісії з метою подальшої реалізації основних положень Генерального плану міста, міська рада прийняла рішення «Про встановлення режиму використання та

забудови земель, на яких передбачена перспективна містобудівна діяльність» (№ 38 від 21.06.06). Підтримала міська рада і пропозицію комісії щодо прийняття рішення від 26.09.06 № 125 «Про основні напрямки Концепції будівництва соціального житла в м. Херсоні на 2006-2010 р.».

При розгляді заяв підприємців щодо відведення земельних ділянок під будівництво багатоповерхових житлових та офісних споруд члени комісії неодноразово обговорювали питання стосовно безпеки життя та здоров'я мешканців цих будинків у разі виникнення пожежі. В результаті, на розгляд міської ради було внесено питання про створення цільового фонду щодо придбання пожежної машини для обслуговування багатоповерхових житлових будинків (рішення від 05.10.07 № 584).

Проблемою для міста залишається самовільне зайняття та самовільна забудова земельних ділянок, у тому числі, зелених зон, тому багато часу приділяють депутати цим питанням, прискіпливо вивчаючи всі обставини по кожному випадку. Майже на кожному засіданні комісії розглядаються заяви підприємців щодо узаконення самовільно збудованих об'єктів, і кожна така заява – тема для серйозної розмови. Одразу надаються рекомендації інспекції ДАБК, відділу з контролю за використанням та охороною земель про вжиття заходів, складення відповідних актів та інформування комісії за результатами проведених заходів Але не завжди реагування інспекторських служб є оперативним, або взагалі не відбувається. Неодноразово на засідання комісії запрошувались керівники вищезазначених інспекцій. Досі відсутній механізм демонтажу безхазяйних кіосків чи незаконно збудованих об'єктів. У випадках, коли самовільно збудований об'єкт може мати право на життя, постійна комісія рекомендує його для розгляду на засіданні комісії з формування цільових фондів.

За мету депутати ставлять «виховний» момент, адже для розгляду на засіданні комісії з формування цільових фондів рекомендуються тільки порушники земельного законодавства, при цьому спеціалістам профільного управління рекомендується надати розрахунки щодо втрат міського бюджету, наприклад, у разі

несплати за використання земельної ділянки або розмір заподіяної шкоди у разі знищення зелених насаджень та інш.

За наполяганням постійної комісії на розгляд ради було внесено питання «Про роботу Херсонського міжрайонного відділу управління з контролю за охороною земель у Херсонській області та міської інспекції Державного архітектурно-будівельного контролю стосовно реагування на рекомендації постійної комісії міської ради з питань містобудування та регулювання земельних відносин» та прийнято рішення № 165 від 10.11.06, яким робота інспекції ДАБК стосовно реагування на рекомендації постійної комісії визначена незадовільною; надані доручення на адресу управління з питань регулювання земельних відносин та юридичного відділу щодо вивчення досвіду самоврядного контролю за використанням і охороною земель на території міст України та внесення відповідних змін до положення про УРЗВ з метою здійснення такого контролю. Положення про управління з питань регулювання земельних відносин ради попередньо обговорюватиметься в постійній комісії та внесено до затвердження на сесії міської ради на початку 2008 року.

Крім основних питань, на засіданнях комісії депутатами розглянуто понад 300 звернень від підприємств, установ, громадян, які надходили на адресу постійної комісії. За результатами розгляду надані відповідні рекомендації на адресу виконавчих органів міської ради або заявникам надані роз'яснення.

Двічі на місяць відбувається прийом громадян головою постійної комісії, тому заявники мають змогу отримати роз'яснення та поради стосовно вирішення «земельних» питань.

Члени постійної комісії активно працюють також у складі інших комісій, створених радою та виконкомом: з питань формування цільових фондів розвитку міста (8 членів комісії), з питань найменування (перейменування) вулиць, провулків, проспектів, площ, скверів, на території міста, конкурсної комісії на право оренди комунального майна, з визначення та відшкодування збитків, заподіяних територіальній громаді міста внаслідок порушення земельного законодавства, архітектурно-містобудівної ради та інш. На думку членів комісії, якщо б виконкомом була

врахована рекомендація постійної комісії стосовно більш широкого представництва у містобудівній раді депутатів, членів комісії, це дало б змогу більш ефективно впливати на містобудівну політику в місті.

Постійній комісії є над чим працювати протягом V скликання. Необхідно відпрацювати систему щодо виконання прийнятих рішень міської ради, які знаходяться на контролі комісії. Більше уваги приділяти виконанню програм розвитку житлового будівництва та молодіжного житлового будівництва в м. Херсоні. Періодично розглядати питання про хід виконання Програми розвитку земельної реформи у м. Херсоні.

Не розглянутим залишилось питання плану роботи міської ради «Про хід виконання рішення міської ради від 26.12.03 № 443 «Про затвердження Генерального плану м. Херсона та Правил забудови центральної частини міста».

**Голова постійної комісії з питань містобудування та регулювання земельних відносин**

**ПОРЯДОК**  
**встановлення розмірів орендної плати за земельні ділянки**  
**на території населених пунктів \_\_\_\_\_ і ради на**  
**201\_\_ рік**

1.1. Порядок встановлення розмірів річної орендної плати за землю на території населених пунктів \_\_\_\_\_ ради (надалі – «Порядок») розроблений з метою впровадження узгоджених підходів щодо регулювання орендних відносин в галузі користування земельними ділянками та створення єдиних організаційно-правових засад визначення та справляння орендної плати.

1.2. Порядок регламентує принципи встановлення розмірів орендної плати за землю і поширюється на всі земельні ділянки, якими \_\_\_\_\_ раді надано право розпоряджатися відповідно до чинного законодавства України.

1.3. Річний розмір орендної плати, визначений даним Порядком, встановлюється у відсотках (%) до нормативної грошової оцінки земельної ділянки.

1.4. Підставою для укладання договору оренди земельної ділянки є рішення сесії \_\_\_\_\_ ради про передачу ділянки (її частини) в оренду (або протокол аукціону в разі набуття права оренди земельної ділянки на конкурентних засадах) з обов'язковим визначенням категорії земель за основним цільовим призначенням (ст. 19 Земельного кодексу України) та категорії земель за функцією використання на момент прийняття рішення.

1.5. Умови і строки внесення орендної плати за землю встановлюється за угодою сторін у договорі оренди між \_\_\_\_\_ радою та орендарем.

1.6. У випадку зміни виду діяльності або невідповідності ставок орендної плати прописаних в додатку № 2 із діючими договорами оренди землі в межах встановленої категорії земель за цільовим призначенням, відповідний перерахунок орендної пла-

ти за землю здійснюється без внесення змін до рішення селищної ради про надання земельної ділянки в оренду. Для перерахунку розміру орендної плати у зв'язку із зміною функціонального використання землі орендар звертається до \_\_\_\_\_ ради із заявою. До заяви додається витяг з нормативної грошової оцінки земельної ділянки виданий відділом Держгеокадастру у \_\_\_\_\_ районі \_\_\_\_\_ області.

1.7. За несвоєчасне внесення орендної плати справляється пеня у встановленому законом розмірі та порядку.

1.8. У разі систематичного (протягом трьох і більше місяців поспіль) невнесення орендної плати орендодавець має право вимагати дострокового розірвання договору в судовому порядку.

1.9. В разі внесення змін до цього Порядку розмір орендної плати підлягає обов'язковому перегляду, про що зазначається в умовах договору оренди землі.

1.10. В разі надання земельної ділянки для будівництва нових (або реконструкції існуючих) об'єктів нерухомого майна, розмір орендної плати встановлюється на нормативний період будівництва (реконструкції), але не більше ніж на 3 (три) роки. По закінченню будівництва розмір орендної плати встановлюється на загальних підставах, визначених в цьому Порядку. Будівництво вважається закінченим з моменту прийняття об'єкта в експлуатацію.

1.11. В разі використання земельної ділянки з порушенням земельного законодавства або умов договору оренди землі, орендна плата встановлюється в розмірі, визначеному п. 21 додатку № 2 цього рішення. Орендар сплачує орендну плату у вказаному розмірі за весь період з моменту вчинення порушення і до моменту його усунення, про що зазначається в умовах договору оренди землі.

1.12. У разі здавання в оренду об'єктів нерухомості, розташованих на орендованій земельній ділянці, орендна плата за землю нараховується відповідно до її фактичного функціонального використання (в залежності від виду діяльності, який буде здійснювати орендар приміщень).

1.13. В разі надання земельної ділянки в оренду за одним договором двом і більше орендарям, орендарі несуть солідарну відповідальність за своєчасне і повне внесення орендної плати за землю.

1.14. Контроль за сплатою орендної плати за землю здійснюють \_\_\_\_\_ відділення \_\_\_\_\_ ОДПІ Головного управління Державної фіскальної служби у \_\_\_\_\_ області.

Уповноважена особа \_\_\_\_\_ П.І.Б. \_\_\_\_\_

**Ставки орендної плати  
за земельні ділянки, які надані у користування на умовах  
оренди фізичним та юридичним особам  
в межах населених пунктів \_\_\_\_\_ ради  
на 201\_\_ рік**

№ п/п	Функціональне використання земельної ділянки	Розмір орендної плати у відсотках від нормативної грошової оцінки землі
1	Розміщення та обслуговування магазинів та інших об'єктів, пов'язаних з торгівлею (крім вказаних нижче)	
2	Розміщення та обслуговування автозаправних станцій	
3	Розміщення аптек	
4	Розміщення кафе, розважальних закладів	
5	Автосервіс (СТО, мийка, шино монтаж),	
6	Розміщення та обслуговування банківських установ, нотаріальних контор, юридичних консультацій, страхових агенцій.	

## Земельні відносини на місцевому рівні

7	Розміщення та обслуговування об'єктів (споруд), майданчиків для заготівлі металобрухту, здавання в оренду власного нерухомого майна	
8	Землі транспорту	
9	Землі зв'язку	
10	Землі надані під нежитлове будівництво на період будівництва	
11	Земельні ділянки зайняті об'єктами переробки с/г продукції	
12	Землі зайняті складськими приміщеннями	
13	Землі під адміністративно-побутовими будівлями	
14	Землі промисловості	
15	Земельні ділянки для розміщення ринків	
16	Земельні ділянки надані для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд	
17	Розміщення та обслуговування об'єктів пов'язаних з виробничою діяльністю	
18	Земельні ділянки передані для експлуатації та обслуговування зареєстрованих громадських, благодійних та релігійних організацій	
19	Земельні ділянки під об'єктами електричного та газового постачання (ГРП, ГРС, трансформаторні підстанції, тощо)	
20	Земельні ділянки об'єкти, яких з різних причин є не діючими або не введені в експлуатацію. (до введення в дію об'єкту або до введенні об'єкту в експлуатацію)	
21	Земельні ділянки, які використовуються з порушенням земельного законодавства, або умов договору оренди землі	

22	<b>Землі сільськогосподарського призначення в межах селищної ради</b>	
22.1	Господарські будівлі і двори	
22.2	Для сінокошіння та випасання худоби з угіддями пасовище	
22.3	Для сінокошіння та випасання худоби з угіддями сіножаті	
22.4	Для ведення городництва до 1,0 га	
22.5	Для ведення городництва більше 1,0 га	
22.5.1	Рілля з агрогрупою 53д	
22.5.2	Рілля з агрогрупою 123д	
22.5.3	Рілля з агрогрупою 125д	
22.6	Для ведення товарного с/г виробництва	
22.6.1	Рілля з агрогрупою 53д	
22.6.2	Рілля з агрогрупою 123д	
22.6.3	Рілля з агрогрупою 125д	

Уповноважена особа \_\_\_\_\_ (П.І.Б.) \_\_\_\_\_



Konrad  
Adenauer  
Stiftung



**З М І С Т**

<b>ВСТУПНЕ СЛОВО</b> .....	3
<b>СЛОВНИК ТЕРМІНІВ</b> .....	4
<b>Розділ 1. ПОВНОВАЖЕННЯ МІСЦЕВОЇ РАДИ В ГАЛУЗІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН</b> .....	6
<b>Розділ 2. РОЗМЕЖУВАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ</b> .....	15
<b>Розділ 3. СКЛАД ТА ЦІЛЬОВЕ ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬ УКРАЇНИ</b> .....	36
<b>Розділ 4. КОМПЕТЕНЦІЯ РАДИ ПРИ РЕГУЛЮВАННІ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН</b> .....	41
<b>Розділ 5. НАБУТТЯ ПРАВА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ІЗ ЗЕМЕЛЬ КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ</b> .....	48
<b>Розділ 6. ПРАВО КОРИСТУВАННЯ ЧУЖОЮ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ</b> .....	78
<b>Розділ 7. ПЕРЕДАЧА ЗЕМЕЛЬ У ВЛАСНІСТЬ</b> .....	87
<b>Розділ 8. ПРОДАЖ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ</b> .....	99
<b>Розділ 9. ПРИПИНЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ</b> .....	108
<b>Розділ 10. ВІДПОВІДАЛЬНІСТЬ ЗА САМОВІЛЬНЕ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК</b> .....	115

<b>Розділ 11. СУДОВА ПРАКТИКА ПРИ РОЗГЛЯДІ ЗЕМЕЛЬНИХ СПОРІВ .....</b>	<b>116</b>
<b>ДОДАТКИ .....</b>	<b>118</b>
<b>Додаток 1</b> СПИСОК НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ .....	118
<b>Додаток 2</b> ПЛЕНУМ ВЕРХОВНОГО СУДУ УКРАЇНИ. ПОСТАНОВА 16.04.2004 № 7 «ПРО ПРАКТИКУ ЗАСТОСУВАННЯ СУДАМИ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА ПРИ РОЗГЛЯДІ ЦИВІЛЬНИХ СПРАВ (витяг) .....	120
<b>Додаток 3</b> УЗАГАЛЬНЕННЯ СУДОВОЇ ПРАКТИКИ РОЗГЛЯДУ ГОСПОДАРСЬКИМИ СУДАМИ СПРАВ У СПОРАХ ПОВ'ЯЗАНИХ ІЗ ЗЕМЕЛЬНИМИ ПРАВОВІДНОСИНИМИ (витяг) .....	147
<b>Додаток 4</b> ДОГОВІР СЕРВІТУТНОГО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ .....	199
<b>Додаток 5</b> ЗВІТ ПОСТІЙНОЇ КОМІСІЇ З ПИТАНЬ МІСТОБУДУВАННЯ ТА РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН .....	205
<b>Додаток 6</b> ПОРЯДОК ПРО ВСТАНОВЛЕННЯ ОРЕНДНОЇ ПЛАТИ ЗА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ .....	210