

**Методичні рекомендації на тему:
«Основні питання у сфері земельних
правовідносин»**



**Броварський місцевий центр
з надання безоплатної
вторинної правової допомоги**

Зміст

1. Безоплатна приватизація земельної ділянки
2. Перехід права власності на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок/споруду
3. Набуття права власності на земельну ділянку в порядку спадкування
4. Земельна частка (пай)
5. Порядок оформлення земельної ділянки
6. Державний земельний кадастр та кадастрова карта
7. Землі у власності територіальних громад
8. Юридичні та фізичні особи як суб'єкти права власності на землю
9. Спільна власність на земельну ділянку
10. Право постійного користування земельною ділянкою
11. Рейдерство
12. Склад та цільове призначення землі
13. Законодавчі зміни щодо відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення

1. Безоплатна приватизація земельної ділянки

Стаття 14 Конституції України проголошує, що земля є основним національним багатством та перебуває під особливою охороною держави.

Кожен громадянин України має право на безоплатне отримання земельної ділянки із земель державної і комунальної власності у таких розмірах:

1. Для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство. Звертаю увагу, коли 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;

2. Для ведення особистого селянського господарства - не більше 2,0 гектара;

3. Для ведення садівництва - не більше 0,12 гектара;

4. Для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах — не більше 0,25 гектара, в селищах — не більше 0,15 гектара, в містах — не більше 0,10 гектара;

5. Для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 гектара ;

6. Для будівництва індивідуальних гаражів - не більше 0,01 гектара.

!!! Це означає, що кожен громадянин України має право отримати у приватну власність до шести земельних ділянок різного цільового призначення.

6 кроків для приватизації земельної ділянки

Крок 1. Звернутися із заявою про виділення земельної ділянки із зазначенням цільового призначення та орієнтовними розмірами.

До заяви слід додати графічні матеріали, на яких зазначено бажане місце розташування земельної ділянки. Графічні матеріали можна видрукувати самостійно із сайту Публічна кадастрова карта України.

Строк розгляду – 1 місяць.

Документ який отримає громадянин – рішення органу місцевого самоврядування про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Ця послуга – надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки є безкоштовною.

Крок 2. Замовити, уклавши договір із землепорядною організацією, виготовлення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Перелік таких організацій є на сайті Держгеокадастру в Рубриці: «Напрями діяльності», розділ «Сертифікація». Разом із пакетом необхідних документів для укладення угоди із землепорядною організацією клієнту потрібно подати дозвіл на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Строк виконання - повинно бути таким, як зазначено у договорі із землепорядною організацією, але не може перевищувати 6 місяців.

Документ який отримає громадянин – проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

Крок 3. Погодити проект відведення земельної ділянки з відповідними установами.

Для цього потрібно подати оригінал проекту землеустрою та копію проекту землеустрою. Відповідні органи зобов'язані безоплатно надати або надіслати рекомендованим листом з повідомленням розробнику свої висновки про його погодження або відмову, в такому погодженні з обов'язковим посиланням на закони та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації. Підставою для відмови може бути лише невідповідність його положень вимогам законів та прийнятих відповідно до них нормативно-правових актів, документації із землеустрою або містобудівній документації.

Строк виконання – 10 робочих днів.

Документ який отримає громадянин – висновок про погодження проекту землеустрою. Ця послуга –є безкоштовною.

Крок 4. Зареєструвати земельну ділянку в Держгеокадастрі.

Для цього потрібно звернутися до Державного кадастрового реєстратора із заявою про державну реєстрацію земельної ділянки; оригіналом документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки; документацією із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки у формі електронного документа.

Строк виконання – 14 календарних днів.

Документ який отримає громадянин – витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. Ця послуга –є безкоштовною.

Крок 5. Затвердити проект землеустрою, подавши відповідне клопотання.

Такими повноваженнями, зокрема, наділені органи місцевого самоврядування (міські, сільські, селищні ради), головне управління Держгеокадастру у відповідній області. До переліку документів, які необхідно подати для затвердження проекту землеустрою, зокрема, входять: погоджений проект землеустрою; позитивний висновок державної експертизи землевпорядної документації.

Строк виконання – 14 календарних днів.

Документ який отримає громадянин – рішення про затвердження проекту землеустрою та надання земельної ділянки у власність.

Крок 6. Зареєструвати право власності на земельну ділянку.

Потрібно подати документи у ЦНАП або до нотаріуса відповідного нотаріального округу. Для цього потрібно заповнити заяву встановленої форми, маючи з собою: паспорт; засвідчену копію рішення про безоплатну передачу земельної ділянки; витяг із Державного земельного кадастру про земельну ділянку; документ що підтверджує внесення плати за державну реєстрацію права власності на нерухоме майно – 0,1 прожиткового мінімуму для працездатних осіб.

Строк розгляду – до 5 робочих днів.

Документ який отримає громадянин – інформаційна довідка Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Нормативно-правові акти, які регулюють процедуру безоплатної приватизації земельних ділянок:

- Земельний кодекс України;
- Закон України "Про землеустрій";
- Закон України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень";
- Закон України "Про Державний земельний кадастр";
- Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 року № 1051 «Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру»;
- Постанова Кабінет Міністрів України від 04 березня 2004 року № 266 "Про затвердження Типового договору про розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки".

2. Перехід права власності на земельну ділянку у разі набуття права на житловий будинок/споруду

При вчиненні правочину з житловим будинком чи спорудою, власник зобов'язаний вчинити одночасно правочин щодо відчуження земельної ділянки, на якій розташований житловий будинок. Зауважимо, що ця норма не стосується оформлення спадщини на житловий будинок, при якому оформлення свідоцтва про право на спадщину на будинок не вимагається одночасне оформлення права власності на земельну ділянку.

Отже, зараз укладається два договори купівлі-продажу чи договору дарування - окремо на земельну ділянку і на житловий будинок. Іноді може укладатися один договір купівлі-продажу – на житловий будинок і на земельну ділянку, однак це ускладнює реєстрацію права власності на такі об'єкти.

Право на земельну ділянку з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства» ніяк не пов'язано із переходом права

власності на житловий будинок. 120 стаття Земельного кодексу регулює лише перехід права на земельну ділянку з цільовим призначенням «для будівництва та обслуговування житлового будинку і господарських споруд» при відчуженні власне будинку. Продавець будинку, розміщеного на приватизованій чи не приватизованій земельній ділянці, зберігає за собою право власності або користування земельною ділянкою з цільовим призначенням «для ведення особистого селянського господарства», якщо інше не буде передбачено у самому договорі відчуження.

У разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду фізичними або юридичними особами, які не можуть мати у власності земельних ділянок, до них переходить право користування земельною ділянкою, на якій розташований житловий будинок, будівля або споруда, на умовах оренди.

Нормативно-правова база, що регулює це питання:

[Ст. 41 Конституції України](#) Кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю. Право приватної власності набувається в порядку, визначеному законом. Ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним.

[Ст. 377 Цивільного кодексу України](#) 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). Розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків та об'єктів державної власності, що підлягають продажу шляхом приватизації).

[Ст.6 Закону України "Про іпотеку"](#) Якщо будівля (споруда), що передається в іпотеку, розташована на земельній ділянці, яка належить

іпотекодавцю на праві власності, така будівля (споруда) підлягає передачі в іпотеку разом із земельною ділянкою, на якій вона розташована.

3. Набуття права власності на земельну ділянку в порядку спадкування

Спадкування — це перехід майнових прав та обов'язків померлого громадянина (спадкодавця) до інших осіб (спадкоємців).

Слід нагадати, що земельна ділянка може успадковуватися лише тоді, коли у її власника є правовстановлюючий документ, що посвідчує його право власності на таку земельну ділянку. На сьогодні такими документами є:

- Державний акт на право власності на земельну ділянку;
- Угода про перехід права власності на земельну ділянку;
- Свідоцтво про право на спадщину.

Спадкування частки у праві спільної власності на земельну ділянку

Якщо майно належало кільком особам на праві спільної власності, то після смерті однієї з них спадщина відкривається тільки на належну цій особі частку. Відповідно до статті 1226 Цивільного кодексу України частка у праві спільної сумісної власності, у тому числі і на земельну ділянку, спадкується на загальних підставах. Суб'єкт права спільної сумісної власності має право заповідати свою частку у праві спільної сумісної власності до її визначення та виділу в натурі.

У випадку спадкування однієї земельної ділянки декількома спадкоємцями, нотаріус має видати кожному спадкоємцю свідоцтво про право на спадщину, де зазначає зокрема частку у праві власності на земельну ділянку, а також зареєструвати право власності за кожним із співвласників на відповідну частку.

Оподаткування спадщини у вигляді нерухомого майна

0 % - Якщо нерухоме майно (в т.ч. земельна ділянка) успадковується членами сім'ї спадкодавця першого ступеня споріднення. Або спадкоємець є особою з інвалідністю I-ї групи, або має статус дитини-сироти, або дитини, позбавленої батьківського піклування, або дитиною з інвалідністю.

5 % - Якщо нерухоме майно (в т.ч. земельна ділянка) успадковується

спадкоємцями, які не є членами сім'ї спадкодавця першого ступеня споріднення.

18 % - Для будь-якого об'єкта спадщини, що успадковується спадкоємцем-нерезидентом від спадкодавця-резидента.

У випадку спадкування земельної ділянки, якій не присвоєно кадастрового номера (рожеві державні акти на право приватної власності на землю зразка 1993 року), нотаріус видає свідоцтво про право на спадщину без витягу з державного реєстру земельних ділянок та без кадастрового номера, оскільки на етапі видачі зазначеного свідоцтва ще не набувається право власності на землю спадкоємцем.

Відмова від прийняття земельної ділянки у спадщину здійснюється на загальних умовах відмови від спадщини. Спадкоємець за заповітом або за законом може відмовитися від прийняття спадщини протягом строку у шість місяців, який починається з часу відкриття спадщини, яка відкривається з дня смерті особи або з дня, з якого вона оголошується померлою.

Відмова від прийняття спадщини є безумовною і беззастережною.

Відмова від прийняття спадщини може бути відкликана протягом строку, встановленого для її прийняття. Відмова від прийняття спадщини може бути визнана судом недійсною з підстав, встановлених статтями 225, 229-231 і 233 ЦК України.

4. Земельна частка (пай)

Земельна частка (пай) має особливий юридичний статус. Головною особливістю земельної частки є те, що вона не є земельною ділянкою, зокрема, не визначена в натурі (її межі невідомі до моменту виготовлення і затвердження технічної документації) і не має унікального кадастрового номера. Це лише документально оформлене право людини (юридичні особи не можуть бути власниками земельних часток (паїв) на майбутнє отримання у власність земельної ділянки із земель колишніх колективних сільськогосподарських підприємств, кооперативів, акціонерних товариств, створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств.

Статтею 1 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (пайів)» перелічені особи, які мають право на земельну частку (пай):

1. Колишні члени колективних сільськогосподарських підприємств, сільськогосподарських кооперативів, сільськогосподарських акціонерних товариств, у тому числі, створених на базі радгоспів та інших державних сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які отримали сертифікати на право на земельну частку (пай) у встановленому законодавством порядку;

2. Громадяни - спадкоємці права на земельну частку (пай), посвідченого сертифікатом;

3. Громадяни та юридичні особи України, які відповідно до законодавства України набули право на земельну частку (пай);

4. Громадяни України, евакуйовані із зони відчуження, відселені із зони безумовного (обов'язкового) або зони гарантованого добровільного відселення, а також громадяни України, що самостійно переселилися з територій, які зазнали радіоактивного забруднення, і які на момент евакуації, відселення або самостійного переселення були членами колективних або інших сільськогосподарських підприємств, а також пенсіонери з їх числа, які проживають у сільській місцевості.

Документи, що посвідчують право власності на земельну частку (пай):

- сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий районною (міською) державною адміністрацією;

- свідоцтво про право на спадщину; посвідчені у встановленому законом порядку договори купівлі-продажу, дарування, міни, до яких додається сертифікат на право на земельну частку (пай);

- рішення суду про визнання права на земельну частку (пай).

Земельна ділянка (пай) виділяється її власнику в натурі (на місцевості), як правило, однією земельною ділянкою. За бажанням власника земельної частки(паю) йому можуть бути виділені в натурі (на місцевості) кілька

земельних ділянок з різним складом сільськогосподарських угідь (рілля, багаторічні насадження, сінокоси та пасовища). Власникам, які мають право на виділення їм у натурі (на місцевості) двох чи більше земельних часток (паїв) із земель, що перебувають у користуванні одного сільськогосподарського підприємства, земельні ділянки за їх бажанням виділяються єдиним масивом.

Для цього необхідно:

Крок 1. Розробити технічну документацію із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) (виконується на договірній основі суб'єктом господарювання, який має у своєму складі сертифікованих інженерів-землевпорядників).

Крок 2. Зареєструвати земельну ділянку в Державному земельному кадастрі (ДЗК) з присвоєнням їй кадастрового номеру, і отримати Витяг про земельну ділянку з Державного земельного кадастру.

Крок 3. Звернутися до сільської, селищної, міської ради із заявою про затвердження документації із землеустрою щодо встановлення(відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) для оформлення земельної ділянки у власність.

Крок 4. З метою державної реєстрації прав власності на земельну ділянку звернутися до суб'єкта державної реєстрації прав або нотаріуса з відповідною заявою, оригіналами документів, необхідних для відповідної реєстрації, та документом, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію прав у розмірах встановлених статтею 34 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Після реєстрації права власності на земельну ділянку, власнику необхідно отримати на руки Витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію права власності на земельну ділянку.

У зв'язку із прийняттям Верховною Радою законодавства про ринок землі всі громадяни, які мають у власності землі сільськогосподарського призначення, матимуть право продати її з 1 липня 2021 року.

Нормативно-правова база:

- Земельний кодекс України;

- Закон України "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)";
- Указ Президента України від 10 листопада 1994 року № 666/94 "Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва";
- Указ Президента України від 08 серпня 1995 року № 720/95 "Про порядок паювання земель, переданих у колективну власність сільськогосподарським підприємствам та організаціям";
- Постанова Кабінету Міністрів України від 4 лютого 2004 року № 122 "Про організацію робіт і методику розподілу земельних ділянок між власниками земельних часток (паїв)";
- Постанова Кабінету Міністрів України від 12 жовтня 1995 року № 801 "Про затвердження форми сертифікату на право на земельну частку (пай) і зразка Книги реєстрації сертифікатів на право на земельну частку (пай)".

5. Порядок оформлення земельної ділянки

Зареєструвати власність чи інші права (оренду, сервітут, суперфіцій, емфітевзис і т.д.) на землю можна через місцевий центр надання адміністративних послуг (ЦНАП), який приймає документи для держреєстрації речових прав на нерухоме майно, або у нотаріуса. Саме після реєстрації в держреєстрі речових прав на нерухоме майно, виникає, змінюється чи припиняється відповідне право.

Правила реєстрації прав на нерухоме майно, у тому числі на земельну ділянку, визначені, зокрема Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127, яка набрала чинності з 01.01.2016 р..

Покроковий порядок реєстрації права на земельну ділянку:

Крок 1. Необхідно визначитися із ЦНАП або нотаріусом до яких можна звернутися щодо реєстрації. У ЦНАПі оплачується виключно адміністративний збір, у нотаріуса адміністративний збір та послуги нотаріуса.

Крок 2. Необхідно підготувати пакет документів, які подаються до ЦНАПу або нотаріуса: витяг з Державного земельного кадастру (ДЗК); копію та оригінал паспорта заявника; копію та оригінал ідентифікаційного коду; документ що підтверджує оплату адміністративного збору; документ-підстава виникнення права на ділянку; довіреність, паспорт, ідентифікаційний код, якщо документи подаються представником; заява про реєстрацію права друкується держреєстратором або нотаріусом та підписується на місці заявником.

Крок 3. Загальний строк розгляду поданих державному реєстратору документів складає 5 робочих днів.

6. Державний земельний кадастр та кадастрова карта

Державний земельний кадастр - це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами.

Основними завданнями ведення державного земельного кадастру є: забезпечення повноти відомостей про всі земельні ділянки; застосування єдиної системи просторових координат та системи ідентифікації земельних ділянок; запровадження єдиної системи земельно-кадастрової інформації та її достовірності.

Відомості, які можна отримати за допомогою Державного земельного кадастру: кадастровий номер; місце розташування, площа, міри ліній по периметру; координати поворотних точок меж; дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі; дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів; відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка; цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель); склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв; відомості про обмеження у використанні земельних ділянок; відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки;

нормативна грошова оцінка; інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.

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 (ст. 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Кадастровий номер земельної ділянки складається з таких структурних елементів - НКЗ : НКК : НЗД

НКЗ – номер кадастрової зони

НКК – номер кадастрового кварталу

НЗД – чотиризначний номер земельної ділянки в межах кадастрового кварталу .

Державна реєстрація земельної ділянки – це внесення до Державного земельного кадастру відомостей про формування земельної ділянки та присвоєння їй кадастрового номера.

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстраторові подаються: заява; оригінал погодженої документації із землеустрою; електронний документ.

На підтвердження державної реєстрації земельної ділянки заявнику безоплатно видається витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку.

Публічна кадастрова карта України - з 01 січня 2013 року відомості про земельні ділянки, що містяться в Державному земельному кадастрі України, є відкритими та опубліковані в мережі Інтернет. Це стало можливим шляхом створення Публічної кадастрової карти України.

Основні функції Публічної кадастрової карти:

1. Перевірка наявності земельної ділянки в Державному земельному кадастрі України та відсутність помилок і невідповідностей в її відображенні.

2. Можливість надіслання електронної заяви про відсутність ділянки або помилки і невідповідності в її відображенні.

Відомості Державного земельного кадастру є відкритими та загальнодоступними та отримуються у вигляді:

- витягів з Державного земельного кадастру;
- довідок, що містять узагальнену інформацію про землі (території);
- викопіювань з картографічної основи Державного земельного кадастру, кадастрової карти (плану);
- копій документів, що створюються під час ведення Державного земельного кадастру.

7. Землі у власності територіальних громад

Комунальна власність на землю означає належність її на праві власності територіальним громадам. За сучасних умов комунальна земельна власність є альтернативою державній власності на землю. Зберігаючи публічний характер, вона є найоптимальнішим рівнем усупільненої належності земельних ресурсів та їх багатств територіальним громадам.

Суб'єкти права власності на землю:

- Громадяни та юридичні особи (реалізують своє право особисто шляхом приватної власності на землю);
- Територіальні громади (реалізують своє право безпосередньо через органи місцевого самоврядування шляхом комунальної власності на землю);
- Держава (реалізує своє право через відповідні органи державної влади).

У комунальній власності можуть перебувати:

1. Усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності.

2. Земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

3. У комунальну власність за рішенням органів виконавчої влади передаються 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.

Підстав набуття територіальними громадами земель у комунальну власність: передача їм земель державної власності; прийняття спадщини або переходу в їхню власність земельних ділянок, визнаних судом відумерлою спадщиною; придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни іншими цивільно-правовими угодами; відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону; інших підстав передбачених законом.

Територіальні громади можуть набувати у власність землі, які перебувають у державній власності, за рішенням відповідних органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування, які здійснюють розпорядження землями державної власності. Відповідно, припинення права державної власності на землю за цією підставою наслідуює виникнення права комунальної власності на землю.

[Закон України «Про розмежування земель державної та комунальної власності», Постанова Кабінету Міністрів України «Про поетапну передачу у комунальну власність об'єктів соціальної сфери, житлового фонду, сільськогосподарських, переробних та обслуговуючих підприємств, установ і організацій агропромислового комплексу, заснованих на колективній та інших формах недержавної власності».](#)

Органам місцевого самоврядування забороняється протягом 7 років з дня державної реєстрації права комунальної власності на земельну ділянку, яка сформована з невитребуваних часток (паїв), передавати у приватну власність. За винятком передачі таких ділянок власникам або спадкоємцям цих земель. Головним тимчасовим розпорядником невитребуваних та нерозподілених земель тепер стають органи місцевого самоврядування, а не районні державні

адміністрації, як це було раніше.

Землі державної власності, які не можуть передаватися у комунальну власність:	Землі комунальної власності, які не можуть передаватися у державну власність:
земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів державної влади, державних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у комунальну власність	земельні ділянки, які перебувають у постійному користуванні органів місцевого самоврядування, комунальних підприємств, установ, організацій, крім випадків передачі таких об'єктів у державну власність
земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна державної власності	земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності
земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов'язковість яких надана Верховною Радою України	

8. Юридичні та фізичні особи як суб'єкти права власності на землю

Умови набуття права власності на земельні ділянки

Громадянами:	Іноземцями та особами без громадянства	Юридичними особами
придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами	за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами	придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами
прийняття спадщини	прийняття спадщини	прийняття спадщини
безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності	викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності	внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу
приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування		виникнення інших підстав, передбачених законом
виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю)		

Права власників земельних ділянок:

- Продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину, довірчу власність;
- Самостійно господарювати на землі;

- Володіти, користуватися та розпоряджатися посівами і насадженнями сільськогосподарських та інших культур, виробленою продукцією;
- Використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
- Отримати відшкодування збитків у випадках, передбачених законом ;
- Споруджувати житлові будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

9. Спільна власність на земельну ділянку

Спільна власність – це об'єднання двома і більше власниками не тільки кількох належних їм земельних ділянок в одну, а й відповідних прав кожного її власника.

Відповідно до ст. 86 Земельного кодексу України, Спільна часткова власність на земельну ділянку – це спільна власність з обов'язковим визначенням частки кожного з учасників спільної власності.

Підстави для виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку:

1. Добровільне об'єднання власниками належних їм земельних ділянок.
2. Придбання у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами.
3. Прийняття спадщини на земельну ділянку двома або більше особами.
4. За рішенням суду.

Процедура об'єднання земельних ділянок:

Крок 1. Розроблення проекту землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок і його погодження із зацікавленими суб'єктами.

Крок 2. Встановлення в натурі (на місцевості) меж створеної в результаті об'єднання єдиної земельної ділянки.

Крок 3. Державна реєстрація припинення існування земельних ділянок, які об'єднуються, створення нових, утворених в результаті об'єднання земельних ділянок.

Крок 4. Державна реєстрація права спільної часткової власності на земельну ділянку.

Порядок та умови використання земельної ділянки, що знаходиться у спільній частковій власності, визначаються за згодою всіх співвласників, тобто рішення щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою повинні бути спільними та одностайно схваленими усіма співвласниками. Договір про спільну часткову власність про визначення порядку володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою укладається виключно у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

Кожен учасник спільної часткової власності на земельну ділянку, зокрема, має право на:

- відчуження належної йому частки в праві спільної часткової власності на земельну ділянку;
- виділення належної йому частки зі складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки – вимагати відповідної компенсації;
- отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки;
- доходи від використання спільної земельної ділянки відповідно до розміру належної співвласнику частки;
- відповідне збільшення своєї частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку, якщо поліпшення спільної земельної ділянки, які не можна відокремити, зроблені ним своїм коштом за згодою всіх співвласників, з додержанням встановленого порядку використання спільної земельної ділянки.

До складу спеціальних обов'язків співвласників спільної часткової власності на земельну ділянку відноситься: відповідати перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою; брати участь

у сплаті податків, зборів і платежів, пов'язаних із спільною земельною ділянкою; брати участь у витратах по утриманню і зберіганню спільної земельної ділянки.

Виділення частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку в натурі (на місцевості) характеризується своєю специфікою:

- Таке виділення можливе лише за умови, що сама земельна ділянка як об'єкт права спільної часткової власності є подільною. Якщо земельна ділянка відноситься до неподільних, то співвласник, який бажає виділення її в натурі (на місцевості), має право на отримання від інших співвласників компенсації вартості його частки;

- Виділення частки у праві спільної часткової власності із складу спільної земельної ділянки здійснюється так, щоб частина земельної ділянки, яка виділяється, відповідала розміру належної співвласнику частки в праві;

- Цільове призначення частини земельної ділянки, яка виділяється в рахунок належної співвласнику частки, не повинне змінюватися. Воно має бути тотожним тому, яке характеризує в цілому спільну земельну ділянку. Правовий режим спільної часткової власності на спільну ділянку залишається за умови, що в суб'єктному складі перебувають дві і більше особи, частки у спільній власності змінюються;

- Реалізація права співвласника на виділення належної йому частки у праві власності на спільну земельну ділянку пов'язана з визначенням місця розташування та меж земельної ділянки, яка виділяється в рахунок частки в праві спільної власності;

- Потребує вирішення питання щодо розміру компенсації іншим співвласникам, оскільки їхні права теж «зачіпає» виділення в натурі (на місцевості) одним із співвласників частки в праві на спільну земельну ділянку.

Загальні підстави припинення права власності на землю:

- добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
- смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця;
- відчуження земельної ділянки за рішенням власника;

- звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
- відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
- конфіскація за рішенням суду;
- невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених Земельним кодексом.

10. Право постійного користування земельною ділянкою

Право постійного користування земельною ділянкою — право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без встановлення строку.

Об'єктом права постійного користування землею можуть бути лише земельні ділянки державної або комунальної власності.

Суб'єктами можуть бути лише юридичні особи, а саме: підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності.

При цьому слід звернути увагу, що громадяни не можуть набувати права постійного користування земельними ділянками.

Суб'єкти, які мають право набувати право користування земельною ділянкою:

- підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності;
- громадські організації осіб з інвалідністю України, їх підприємства (об'єднання), установи та організації;
- релігійні організації України, статuti (положення) яких зареєстровано у встановленому законом порядку, виключно для будівництва і обслуговування культових та інших будівель, необхідних для забезпечення їх діяльності;

- публічне акціонерне товариство залізничного транспорту загального користування, утворене відповідно до Закону України "Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування";
- заклади освіти незалежно від форми власності;
- співвласники багатоквартирного будинку для обслуговування такого будинку та забезпечення задоволення житлових, соціальних і побутових потреб власників (співвласників) та наймачів (орендарів) квартир та нежитлових приміщень, розташованих у багатоквартирному будинку;
- оператор газотранспортної системи та оператор системи передачі.

Державна реєстрація права постійного користування земельною ділянкою:

1. Якщо таке право оформлене після 01.01.2013:

Право постійного користування земельною ділянкою підлягає державній реєстрації та виникає з моменту такої реєстрації (ч. 2 ст. 4 Закону України "Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень" від 01.07.2004 року № 1952-IV);

2. Якщо таке право виникло до 01.01.2013:

Право постійного користування земельною ділянкою визнається дійсним за наявності однієї з таких умов:

- його реєстрація була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент його виникнення;
- на момент виникнення такого права діяло законодавство, що не передбачало його обов'язкової реєстрації.

Підстави для державної реєстрації права постійного користування на земельну ділянку:

- рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність чи надання у постійне

користування;

- рішення про затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та передачу її у власність чи надання у постійне користування.

Відповідно до статті 141 Земельного кодексу України, підставами припинення права користування земельною ділянкою є:

- добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
- вилучення земельної ділянки у випадках, передбачених Земельним кодексом України;
- припинення діяльності релігійних організацій, державних чи комунальних підприємств, установ та організацій;
- використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
- використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
- систематична несплата земельного податку або орендної плати;
- набуття іншою особою права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці;
- використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить вимогам охорони культурної спадщини.

11. Рейдерство

Самовільне зайняття земельної ділянки - будь-які дії, які свідчать про фактичне використання земельної ділянки за відсутності відповідного рішення органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування про її передачу у власність або надання у користування (оренду) або за відсутності вчиненого правочину щодо такої земельної ділянки, за винятком дій, які відповідно до закону є правомірними.

Відповідно до пункту б частини 1 стаття 211 Земельного кодексу України

громадяни та юридичні особи несуть цивільну, адміністративну або кримінальну відповідальність відповідно до законодавства за самовільне зайняття земельних ділянок.

Відповідальність за самовільне зайняття земельної ділянки:

1. Адміністративна відповідальність (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 53-1 Кодексу України про адміністративні правопорушення);

2. Кримінальна відповідальність (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. 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. Самовільне будівництво будівель або споруд на самовільно зайнятій земельній ділянці 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 особливо цінних земельних ділянках, землях в охоронних зонах, зонах санітарної охорони, санітарно-захисних зонах чи зонах особливого режиму або вчинене особою, раніше судимою за такий саме злочин або злочин карається позбавленням волі на строк від одного до трьох років).

Подвійна державна реєстрація права оренди земельних ділянок— це ситуація, коли щодо однієї земельної ділянки наявні два зареєстрованих права оренди за різними орендарями. Найчастіше такі ситуації виникають через зміну процедури державної реєстрації права оренди (договорів оренди) земельних ділянок, яка відбулася 01 січня 2013 року.

Як убезпечитись від рейдерського захоплення земель:

Нотаріальне посвідчення правочинів	Запровадження умови поновлення для деякої категорії договорів
Відповідно до Закону України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству" власник земельної ділянки, нерухомого майна має право встановити вимогу нотаріального посвідчення договору та внесення змін до договору, якщо це договір про встановлення земельного сервітуту, оренди землі, надання прав користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, для забудови, або предметом якого є нерухоме майно чи його частина. Вимога нотаріального посвідчення договорів дозволить унеможливити протиправне заволодіння майном, але особа з цією вимогою має самостійно звернутись до нотаріуса.	Законом "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо протидії рейдерству" вносяться зміни до Земельного кодексу України, якими запроваджується можливість зазначення в вичерпному переліку договорів (договір оренди землі, договір про встановлення земельного сервітуту, договір про надання права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови. Якщо сторони договору узгодили умову про його поновлення після закінчення строку, на який його укладено, цей договір поновлюється на такий же строк і на таких же умовах. Обов'язковою умовою є те, що поновлення договору не потребує укладення додаткової угоди. Якщо якась із сторін вирішила відмовитись від поновлення договору, вона повинна, не пізніше ніж за місяць до дати закінчення дії договору, подати до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно заяву про виключення з цього реєстру відомостей про поновлення договору.

Вирішення спорів у разі реєстрації права власності/оренди на земельну ділянку за іншою особою

Досудовий порядок	Судовий порядок
Звернутись до Державної інспекції сільськогосподарства України. Інспектор вказаної інспекції має провести обстеження земельної ділянки, скласти акт обстеження земельної ділянки, визначити розмір шкоди, завданої їй самовільним зайняттям та здійснити заходи із притягнення порушника до адміністративної відповідальності.	Звернутися до суду за захистом свого порушеного права з позовом про скасування рішення про державну реєстрацію прав, документів, на підставі яких проведено державну реєстрацію прав, скасування записів про проведену державну реєстрацію прав.

12. Склад та цільове призначення землі

Поняття «цільове призначення земельної ділянки» нерозривно пов'язане з поняттям «категорія земель». Так, у ст. 19 ЗКУ (Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III) передбачено, що землі України за основним цільовим призначенням поділяються на категорії:

- *Землі сільськогосподарського призначення;*
- *Землі житлової та громадської забудови;*
- *Землі природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення;*

- *Землі оздоровчого призначення;*
- *Землі рекреаційного призначення;*
- *Землі історико-культурного призначення;*
- *Землі лісгосподарського призначення ;*
- *Землі водного фонду;*
- *Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення;*
- *Землі іншого призначення.*

Зміна цільового призначення земельних ділянок, які перебувають у приватній власності, здійснюється за ініціативою їх власників. Вона здійснюється:

- сільською, селищною, міською радою щодо земельних ділянок, які розташовані у межах населеного пункту;
- районною державною адміністрацією щодо земельних ділянок, розташованих за межами населених пунктів;
- Радою міністрів Автономної Республіки Крим, обласною державною адміністрацією щодо земельних ділянок, які розташовані за межами населених пунктів, котрі не входять до території району, або за умови, що районна державна адміністрація не утворена.

Алгоритм зміни цільового призначення:

1. Розроблення документації із землеустрою та укладення договору з розробником документації;
2. Погодження проекту землеустрою з управлінням Держгеокадастру;
3. Подача клопотання до місцевої ради про затвердження проекту землеустрою;
4. Внесення відомостей до Державного земельного кадастру.

Наслідки порушення цільового використання земель:

Насамперед, вони перелічені у ст. 21 ЗК України. Це:

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

13. Законодавчі зміни щодо відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення

30 квітня 2020 року опубліковано [Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-IX](#), прийнятий Верховною Радою України 31 березня 2020 року, що набуде чинності 01 липня 2021 року.

Згідно з оновленою редакцією статті 130 Земельного кодексу України, яка набере чинності 01.07.2021, набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення можуть:

- громадяни України;
- юридичні особи України, створені і зареєстровані за законодавством України, учасниками (акціонерами, членами) яких є лише громадяни України та/або держава, та/або територіальні громади;
- територіальні громади;
- держава.

Право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення може також набуватися банками лише в порядку звернення стягнення на них як на предмет застави. Такі земельні ділянки мають бути відчужені банками на земельних торгах протягом двох років з дня набуття права власності.

Іноземцям, особам без громадянства та юридичним особам заборонено набувати частки у статутному (складеному) капіталі, акції, паї, членство у юридичних особах (крім як у статутному (складеному) капіталі банків), які є власниками земель сільськогосподарського призначення.

З 01.01.2024 загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності громадянина України не може перевищувати десяти тисяч гектарів (до 01.01.2024 - не може перевищувати 100 гектарів). Загальна площа земельних ділянок сільськогосподарського призначення у власності юридичної особи (крім банків) не може перевищувати загальної площі земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності всіх її учасників (членів, акціонерів), але не більше десяти тисяч гектарів - [Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення"](#).

Варто акцентувати увагу, на тому, що розрахунки, пов'язані із сплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призначення за цивільно-правовими угодами, проводяться у безготівковій формі. Не допускається набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за відплатними договорами у разі відсутності у набувача права власності документів, які підтверджують джерела походження коштів або інших активів, за рахунок яких набувається таке право.

