

ТЕМА:

НАБУТТЯ,
РЕАЛІЗАЦІЯ ТА
ПРИПИНЕННЯ
ПРАВ НА ЗЕМЛЮ

ПЛАН:

ВСТУП

1. Підстави, умови і порядок набуття прав на землю.
2. Реалізація прав на землю.
3. Припинення прав на землю.

ВИСНОВКИ

ЛІТЕРАТУРА:

1. Конституція України // ВВР України. – 1996. - № 30. – Ст. 141.
2. Земельний кодекс України // ВВР України. – 2002. - № 3-4. – Ст. 27.
3. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Навчальний посібник. – К.: Інститут законодавства Верховної Ради України, 2007. – 432 с.
4. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / Кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін.; За заг. ред. В.В. Медведчука. – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 656 с.
5. Аксенёнок Г. А. Право государственной собственности на землю. — М., 1958.
6. Вівчаренко О. А. Право власності на землю в Україні (актуальні проблеми). — Івано-Франківськ, 1998.
7. Гуревський В.К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення: Монографія. — Одеса: Астропринт, 2000. — 136 с.
8. Каракаш И.И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: Учеб.-науч. изд. / ОНЮА. — Одесса: ФЕНІКС, 2003. — 256 с.
9. Кулініч П. Ф. Право власності на землю в Україні // Землевпорядний вісник. — 1997. — № 4.

1. Підстави, умови і порядок набуття прав на землю (ст.ст. 116-126 ЗК).

Громадяни України можуть набувати право власності на земельні ділянки на підставі:



угод (цивільно-правових договорів)



актів із безкоштовної передачі ділянок із земель державної та комунальної власності



приватизації земельних ділянок, раніше наданих у користування



прийняття спадщини (ст.ст. 1216-1308 ЦК)



виділення в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) (ст. 81 ЗК)



спадкування

ВИДИ БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ

1. Отримання земельних ділянок внаслідок приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій:

1.1. Отримання ділянок безкоштовно при приватизації земель державних і комунальних с/г підприємств, установ та організацій (ст. 25 ЗК);

1.2. При визначенні місця розташування земельних ділянок у разі ліквідації с/г підприємств (ст. 29 ЗК);

1.3. Розподілу несільськогосподарських угідь при ліквідації таких підприємств (ст. 30 ЗК)

ВИДИ БЕЗОПЛАТНОЇ ПРИВАТИЗАЦІЇ

2. Приватизація ділянок, що перебувають у користуванні громадян («швидка приватизація»)

3. Отримання ділянок із земель державної та комунальної власності для встановлених ЗК потреб («повна приватизація»)

Передача земельних ділянок безоплатно у межах норм, встановлених ст. 121 ЗК, проводиться один раз по кожному виду використання (цільовому призначенню).

Компетенція органів державної влади та місцевого самоврядування щодо передачі земель у власність та користування визначена ст. 121 ЗК.

Норми безоплатної передачі земельних ділянок:

для ведення фермерського господарства - в розмірі земельної частки (паю), визначеної для членів с/г підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться фермерське господарство

для ведення особистого селянського господарства -
не більше 2,0 га

для ведення садівництва - не більше 0,12 га

для будівництва і обслуговування жилого будинку, госп. будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах - не більше 0,25 га, в селищах - не більше 0,15 га, в містах - не більше 0,10 га

для індивідуального дачного будівництва - не більше 0,10 га;

для будівництва індивідуальних гаражів -
не більше 0,01 га

За набувальною давністю земельна ділянка набувається за таких умов:



Добросовісність користування земельною ділянкою

Відкритість користування земельною ділянкою

Безперервність користування земельною ділянкою

Сплив строку 15 років

рішення органу державної влади, місцевого самоврядування або рішення суду

**Юридичні особи можуть набувати у власність
земельні ділянки:**

**За угодами
(договорами)**



**При прийнятті
спадщини**

**При внесенні земельних ділянок до статутного
капіталу (фонду) юридичних осіб**

**У разі безоплатної передачі у власність
юридичним особам земельних ділянок**

Згідно зі ст. 84 ЗК держава набуває право власності на землю через виконавчі органи влади у випадках:



**Придбання за угодами
(цивільно-правових
договорами) та прийняття
спадщини**

**Передачі у власність
держави земельних
ділянок комунальної
власності**

**Відчуження ділянок у власників з
мотивів суспільної необхідності та
для суспільних потреб, конфіскації
земельних ділянок**

**Згідно ст. 83 ЗК територіальні громади отримують
землю в комунальну власність**

в наступних випадках:

**Передачі їм земель
державної власності**

**Прийняття спадщини та
придбання за угодами
(цивільно-правовими
договорами)**

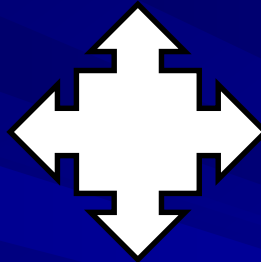
**Примусового відчуження земельних
ділянок у власників з мотивів
суспільної необхідності та для
суспільних потреб**

**Статті 125, 126 ЗК в редакції,
чинній з 01.01.2013 р.,
встановлюють, що право
власності, право постійного
користування та оренди
земельних ділянок виникають
з моменту державної
реєстрації цих (речових) прав.**

Документи, що посвідчують право на землю:

Свідоцтво про право на спадщину

Цивільно-правова угода



Державний акт на право власності

Державний акт на право постійного користування

2. Реалізація прав на землю (127-133 ЗК)

Трансформація (оборот) прав на земельні ділянки здійснюється на підставі певних юридичних фактів і фактичних (юридичних) складів. До таких можна віднести: рішення органів влади і судові акти (адміністративні акти), а також правочини.

Цивільно-правовий оборот (обіг) земельних ділянок - це сукупність операцій, які відбуваються на підставі цивільних правочинів) із земельними ділянками, правами на землю та земельними частками (паями).

Він являє собою значну частку обороту нерухомості в нашій країні (сукупності добровільних і, як правило, оплатних переходів прав власності та обмежених речових прав).

**Ринок землі - більш широке
поняття, ніж обіг земель
(земельних ділянок, прав на них і
земельних паїв).**

**Крім власне обороту сюди
включаються ринкові механізми
та відповідна інфраструктура.**

Основні договори, спрямовані на перехід права власності на земельні ділянки:

Договір купівлі-продажу (ст. 655 ЦК)

Договір міни (ст. 715 ЦК)

Договір дарування (ст. 717 ЦК)

Договір ренти (ст. 731 ЦК)

**Договір довічного утримання
(ст. 744 ЦК)**

**Договір відчуження житлового
будинку, споруди або будівлі
(ст. 120 ЗК, 377 ЦК)**

Основні договори, спрямовані на перехід права користування земельною ділянкою:

Договір оренди

Договір про встановлення земельного сервіту

Договір про встановлення суперфіцію

Договір про встановлення емфітевзису

Різноманітні договори, спрямовані на встановлення зобов'язальних правовідносин, пов'язаних із використанням земельних ділянок

Іпотека (грецьк. - hypotheca) - вид забезпечення виконання зобов'язань за рахунок земельних ділянок (нерухомого майна), що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, а іпотекодавець має право, у разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання, задовольнити свої вимоги за рахунок цієї земельної ділянки переважно перед іншими кредиторами.

На сьогоднішній день згідно із
Главою 21 ЗК можуть проводитися
лише земельні аукціони, але не земельні
конкурси

Конкурс - форма одержання прав на земельну ділянку, де ділянка чи право на неї передається особі, яка запропонувала найкращі умови використання землі або зобов'язалась виконувати умови, встановлені конкурсною комісією.

Аукціон - це форма продажу, коли земельна ділянка продається особі, яка запропонувала найвищу ціну (за земельну ділянку або право на неї), або ж найвищий розмір орендної плати.

Проведенню земельних торгів (аукціонів)
в Україні притаманні такі принципи:

Достовірність

Законність

Публічність
угод

3. Припинення прав на землю (ст. 134-139 ЗК).

Підставами припинення права власності на земельну ділянку є:

добровільна відмова власника від права
на земельну ділянку

смерть власника земельної ділянки
за відсутності спадкоємця

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 ЗК

Підставами припинення права користування земельною ділянкою є:

добровільна відмова від права користування
земельною ділянкою

вилучення земельної ділянки у випадках,
передбачених цим Кодексом

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 жилий будинок,
будівлю або споруду, які розташовані на земельній ділянці

використання земельної ділянки у спосіб, що суперечить
вимогам охорони культурної спадщини

Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється у судовому порядку у разі:




використання земельної ділянки не за цільовим призначенням




неусунення допущених порушень законодавства




конфіскації земельної ділянки



примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності



примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки



невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗК