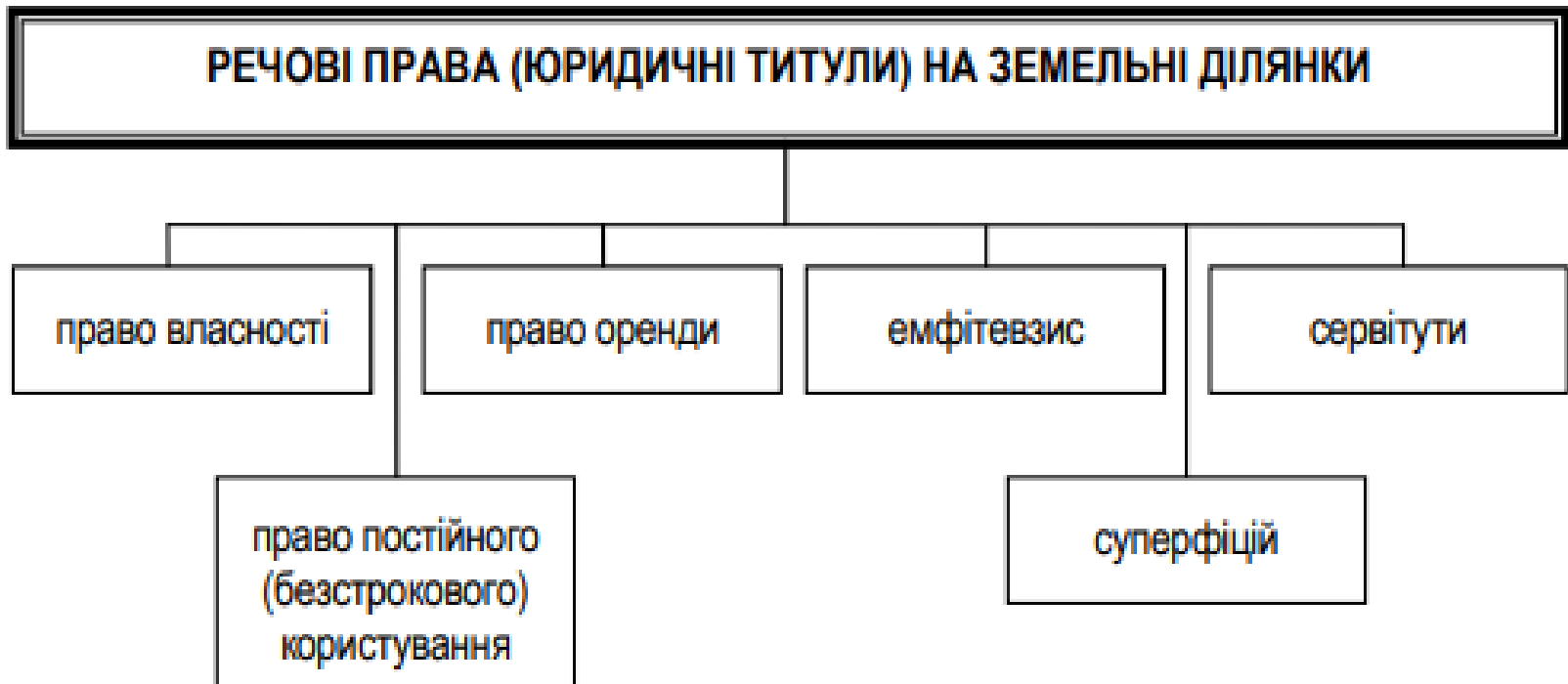


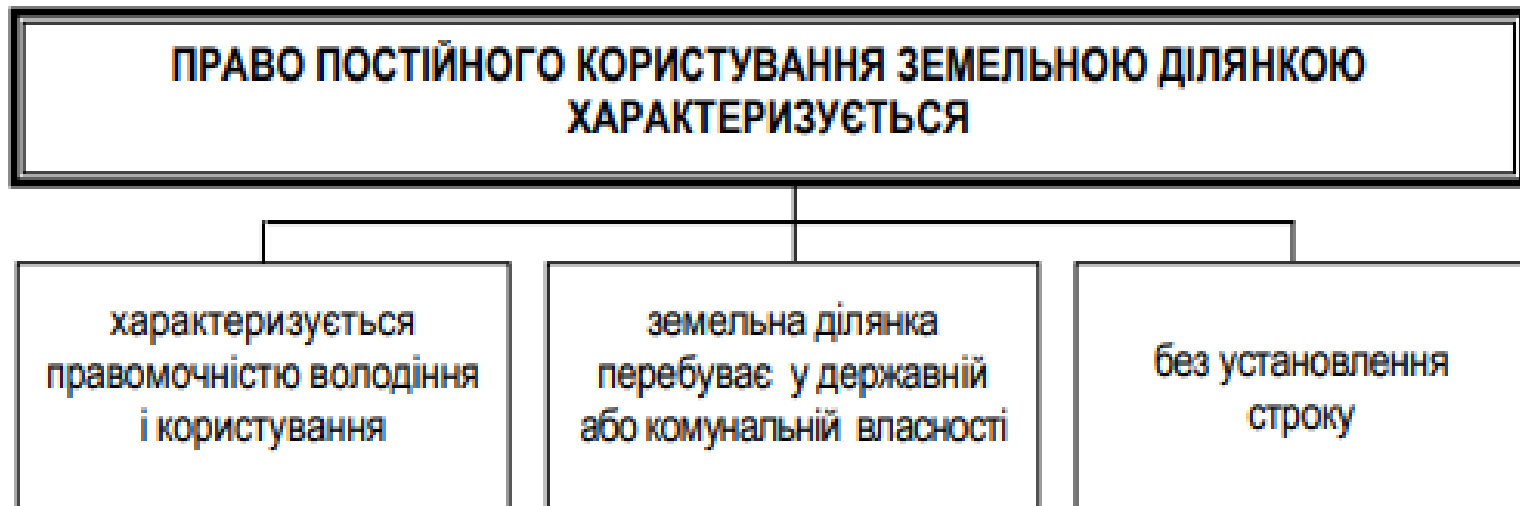
ТЕМА 8. ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ



Основні види речових прав на землю в Україні



Право постійного землекористування



Суб'єкти права постійного користування земельною ділянкою

ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЮ ДІЛЯНКОЮ ІЗ ЗЕМЕЛЬ ДЕРЖАВНОЇ ТА КОМУНАЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НАБУВАЮТЬ

підприємства, установи й організації, що належать до державної та комунальної власності

громадські організації інвалідів 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 ЗУ «Про особливості утворення публічного акціонерного товариства залізничного транспорту загального користування»

Оренда землі

ОЗНАКИ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

основана на
договорі
(типовому)

строкова
(але не
більше
50 років)

платна

надається
на праві
володіння та
користування

для
проведення
підприєм-
ницької та
інших видів
діяльності

Орендодавці землі



Орендарі землі

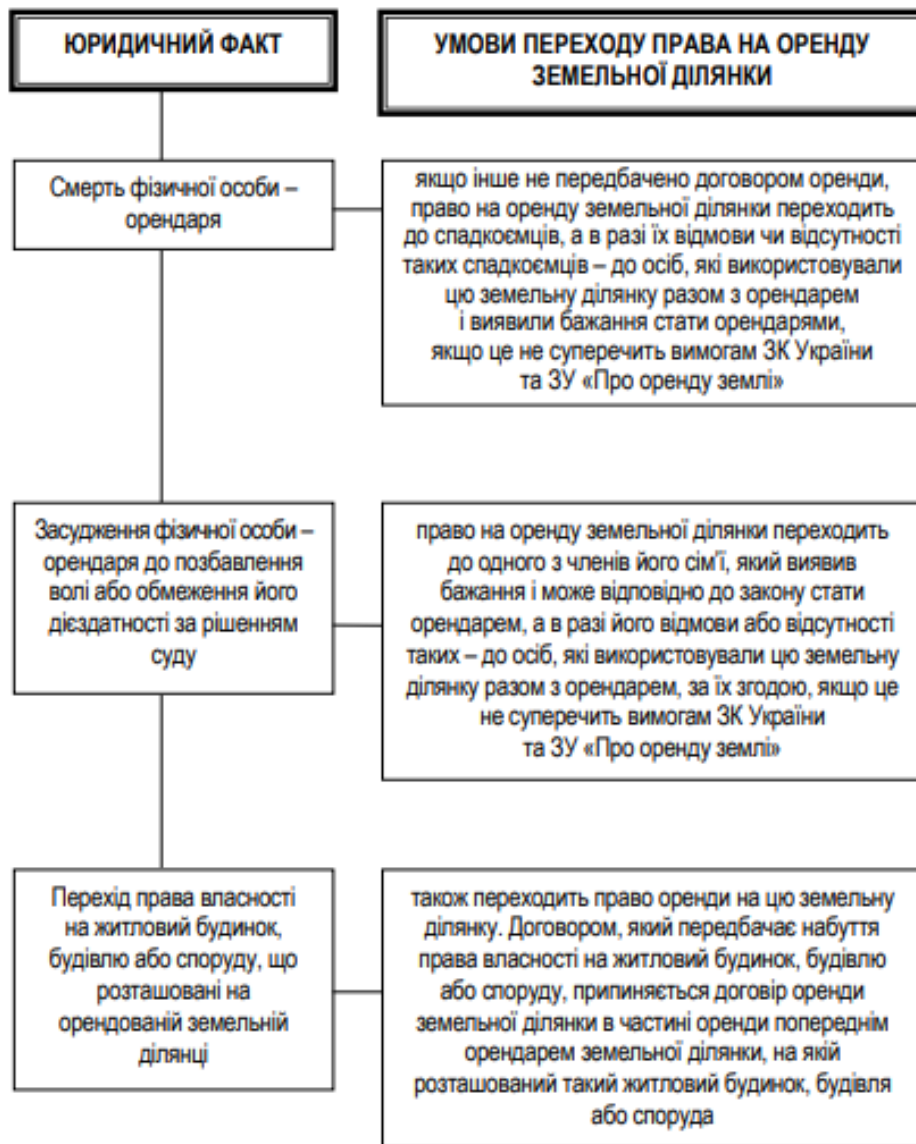
Юридичні або фізичні особи, яким на підставі договору оренди належить право володіння і користування земельною ділянкою

районні, обласні, Київська і Севастопольська міські державні адміністрації, РМ АРК та КМ України в межах повноважень, визначених законом

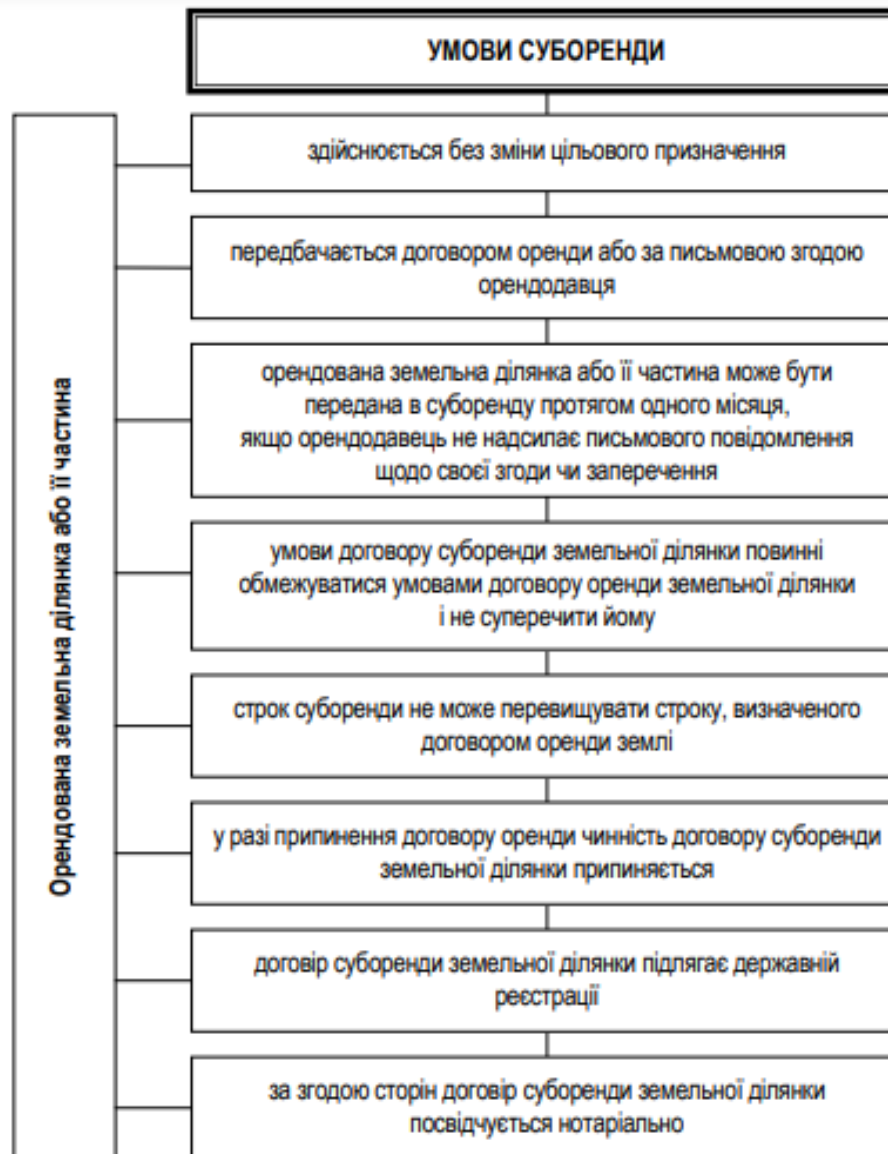
сільські, селищні, міські, районні та обласні ради, ВР АРК у межах повноважень, визначених законом

громадяни і юридичні особи України, іноземці та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, міжнародні об'єднання та організації, а також іноземні держави

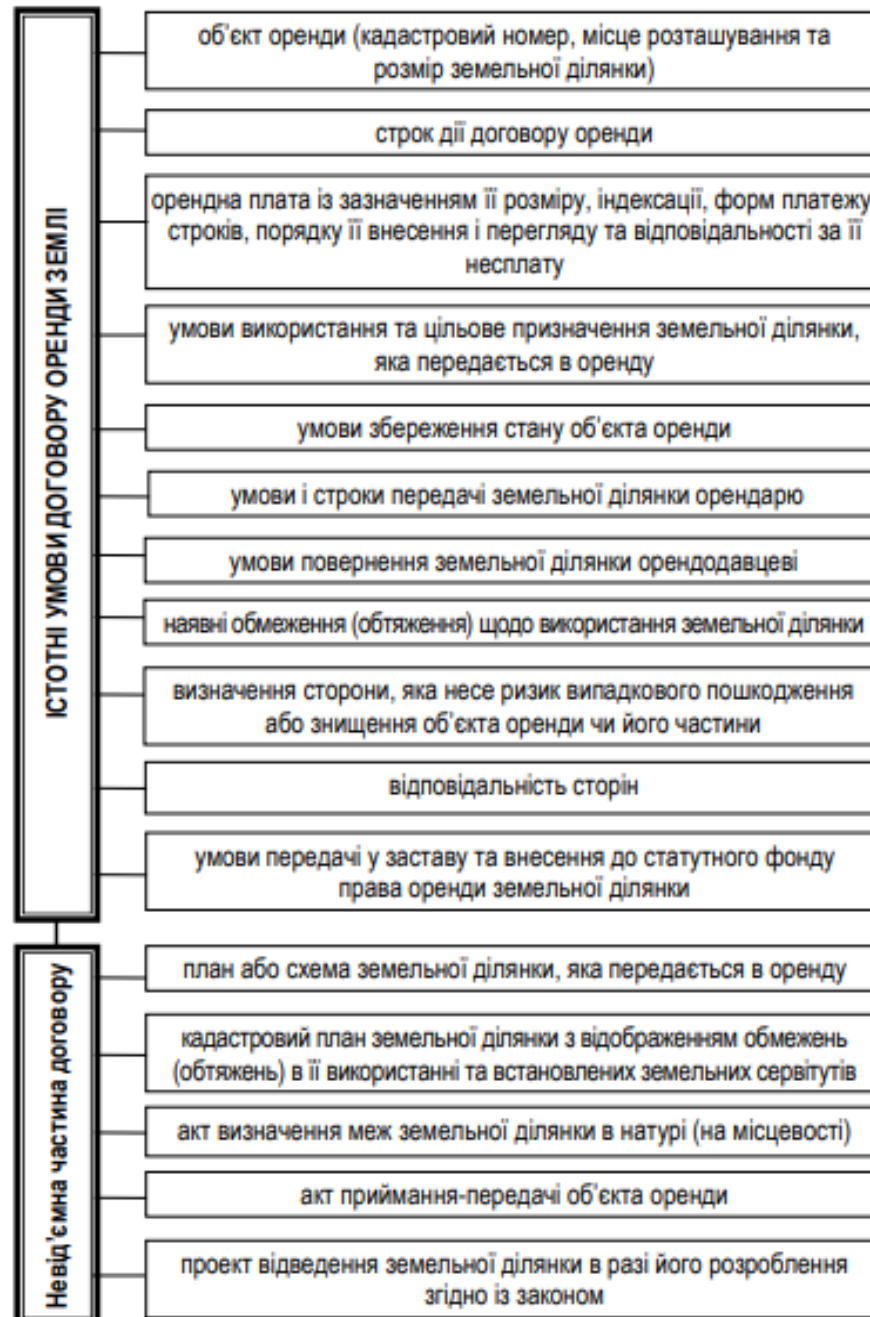
Перехід права на оренду земельної ділянки



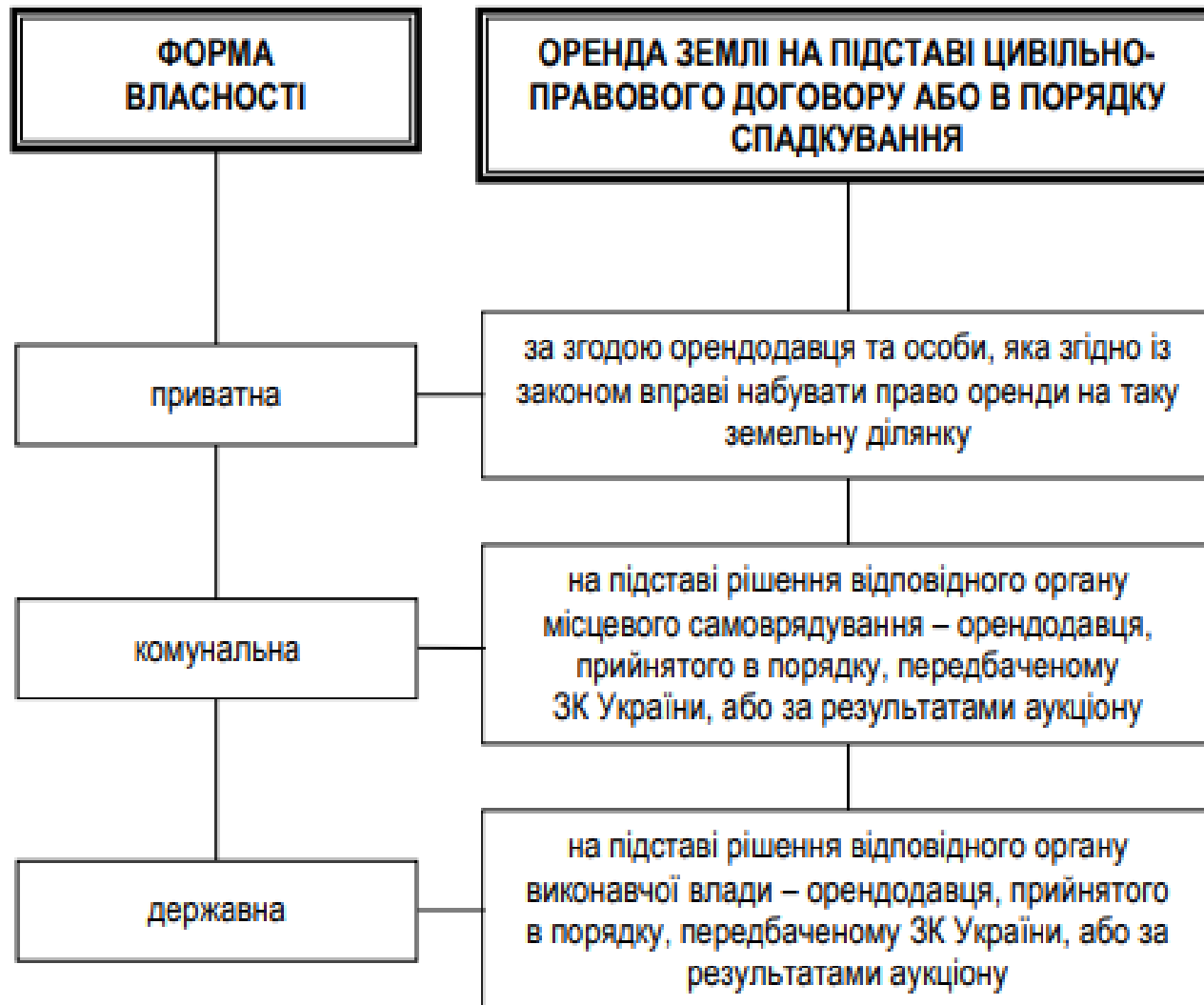
Суборенда земельних ділянок



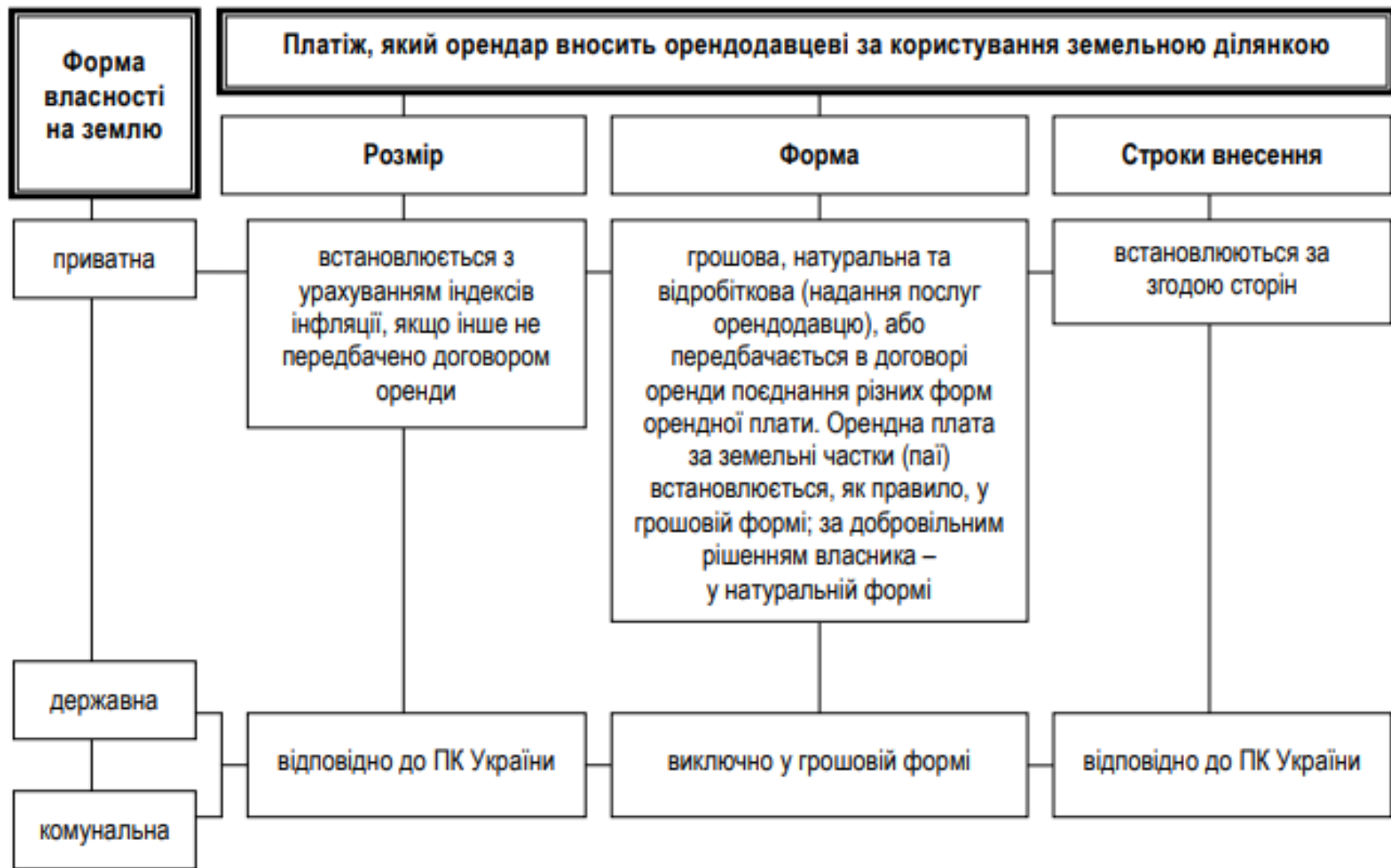
Умови договору оренди землі



Порядок укладення договору оренди землі



Орендна плата за землю



Права та обов'язки орендодавця

Орендодавець має право вимагати від орендаря

використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди

дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, державних стандартів, норм і правил

дотримання режиму водоохоронних зон, прибережних захисних смуг, зон санітарної охорони, санітарно-захисних зон, зон особливого режиму використання земель і територій, які особливо охороняються

своєчасного внесення орендної плати

Орендодавець зобов'язаний

передавати в користування земельну ділянку у стані, що відповідає умовам договору оренди

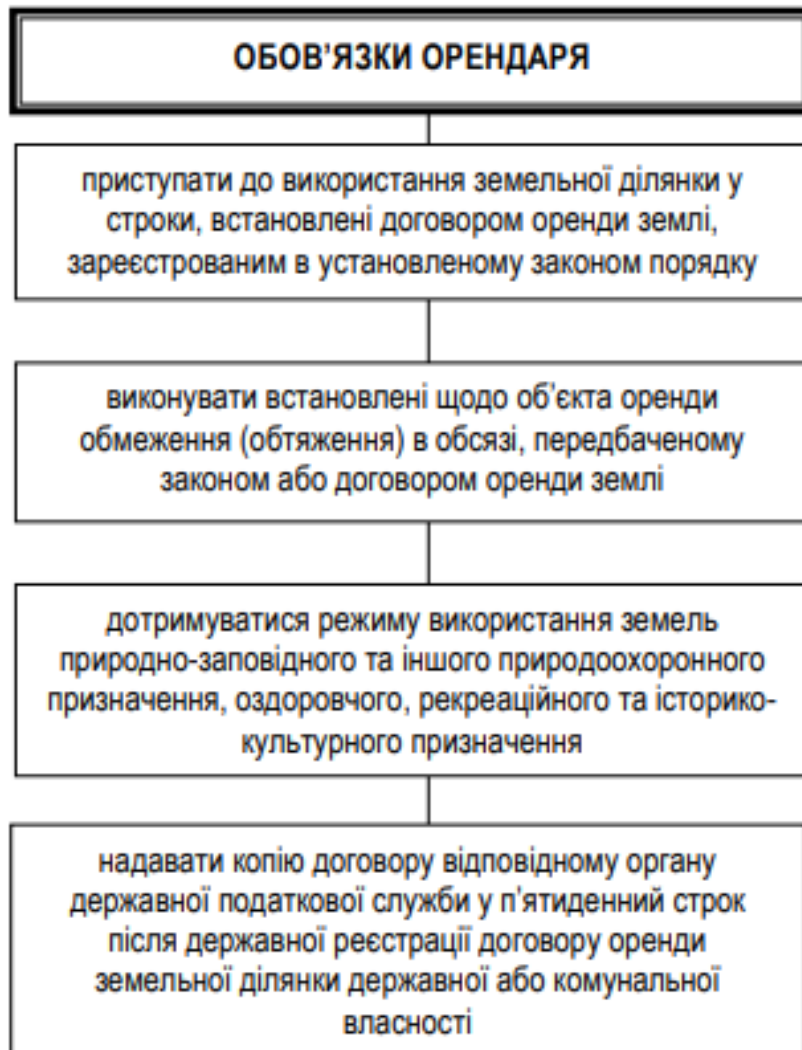
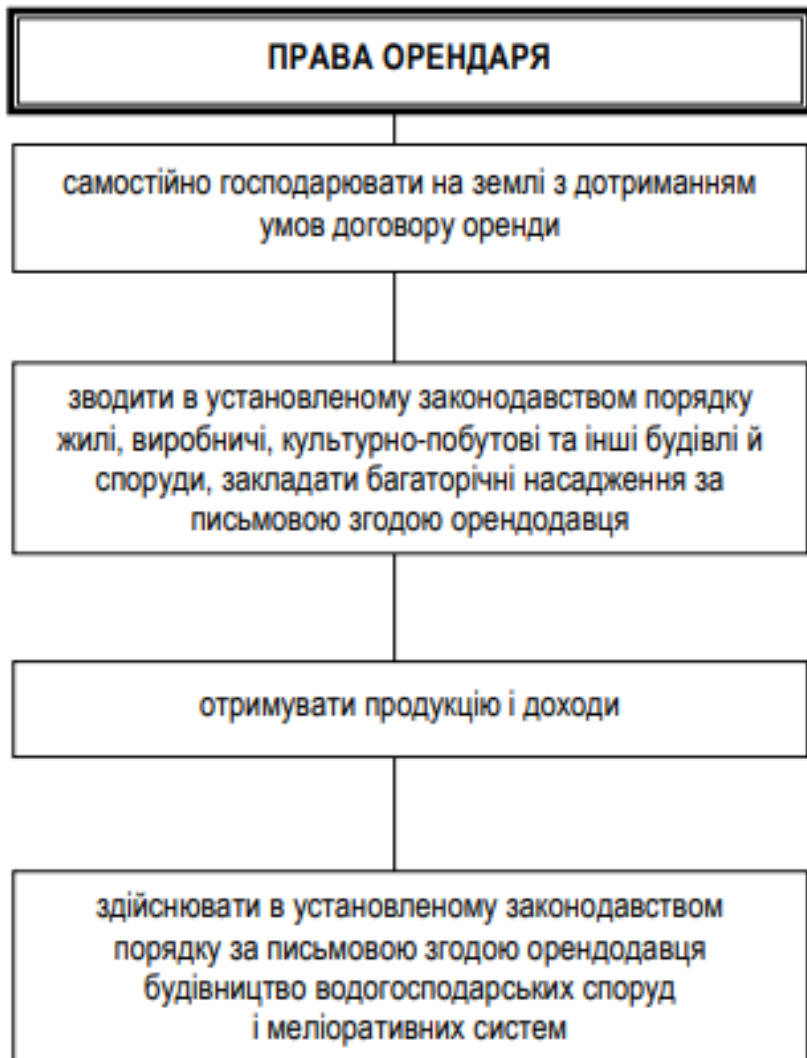
забезпечувати відповідно до закону реалізацію прав третіх осіб щодо орендованої земельної ділянки в разі передачі її в оренду

не вчиняти дій, які б перешкождали орендареві користуватися орендованою земельною ділянкою

відшкодувати орендарю капітальні витрати, пов'язані з поліпшенням стану об'єкта оренди, яке проводилося орендарем за згодою орендодавця

попередити орендаря про особливі властивості та недоліки земельної ділянки, які в процесі її використання можуть спричинити екологічно небезпечні наслідки для довкілля або призвести до погіршення стану самого об'єкта оренди

Права та обов'язки орендаря земельної ділянки



Припинення договору оренди землі

УМОВИ ПРИПИНЕННЯ ДОГОВОРУ ОРЕНДИ ЗЕМЛІ

закінчення строку, на який його було укладено

викуп земельної ділянки для суспільних потреб та примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності в порядку, встановленому законом

поєднання в одній особі власника земельної ділянки та орендаря

смерть фізичної особи – орендаря, засудження його до позбавлення волі та відмова осіб, зазначених у ст. 7 ЗУ «Про оренду землі», від виконання укладеного договору оренди земельної ділянки

ліквідація юридичної особи – орендаря

відчуження права оренди земельної ділянки заставодержателем

набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розташовані на орендованій іншою особою земельній ділянці

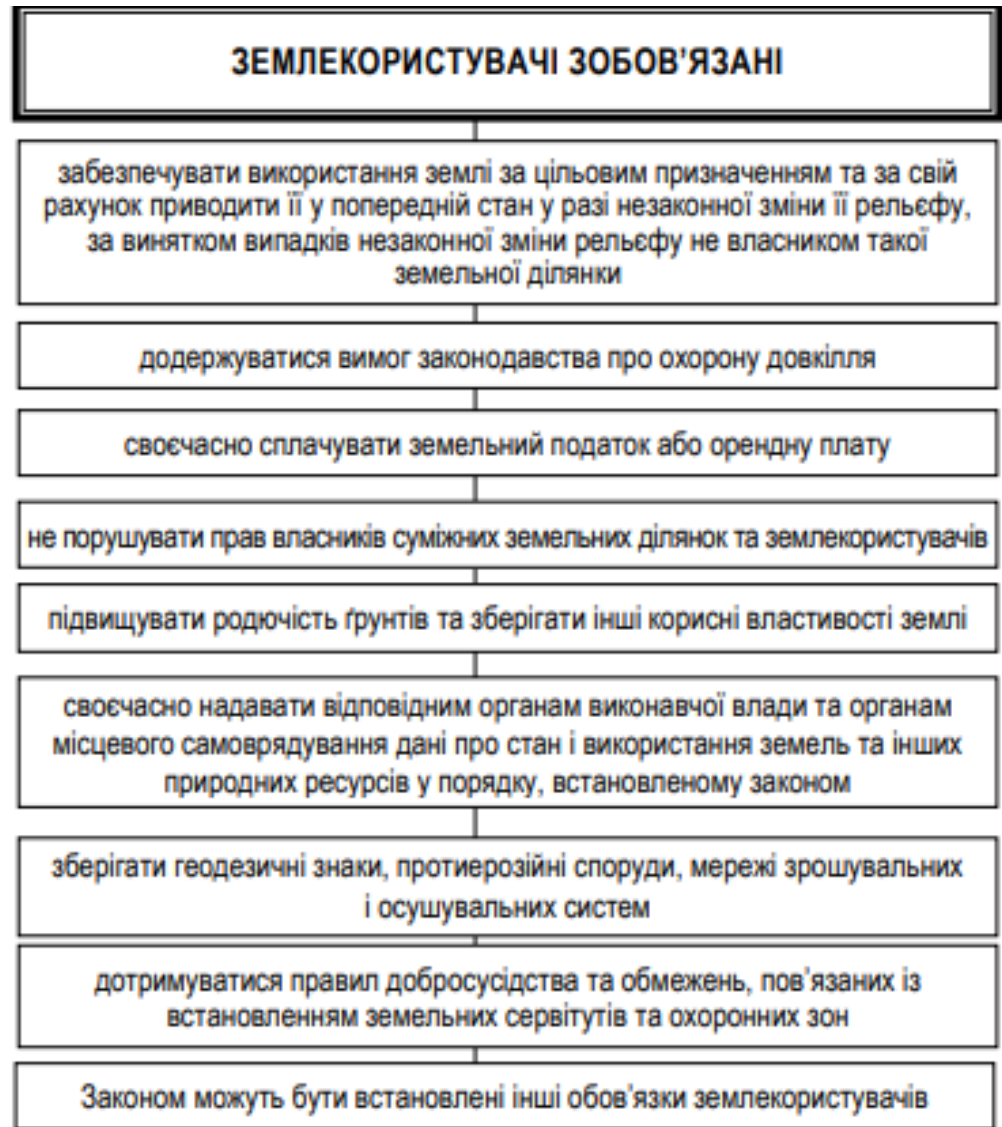
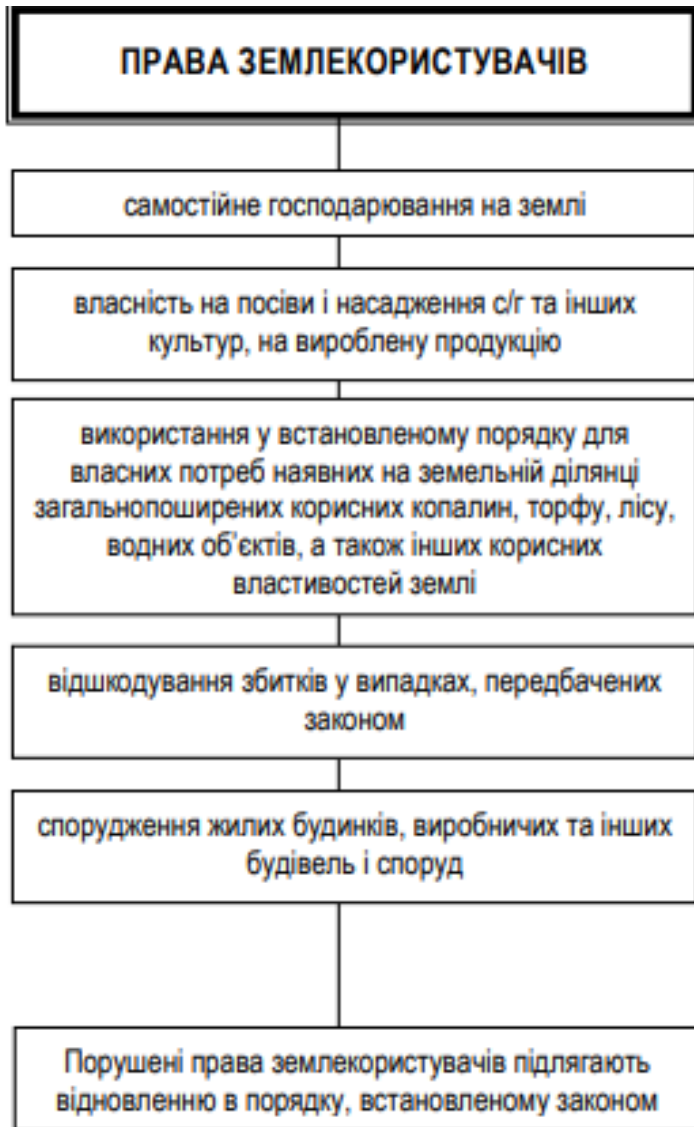
припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів оренди землі, укладених у рамках такого партнерства)

в інших випадках, передбачених законом

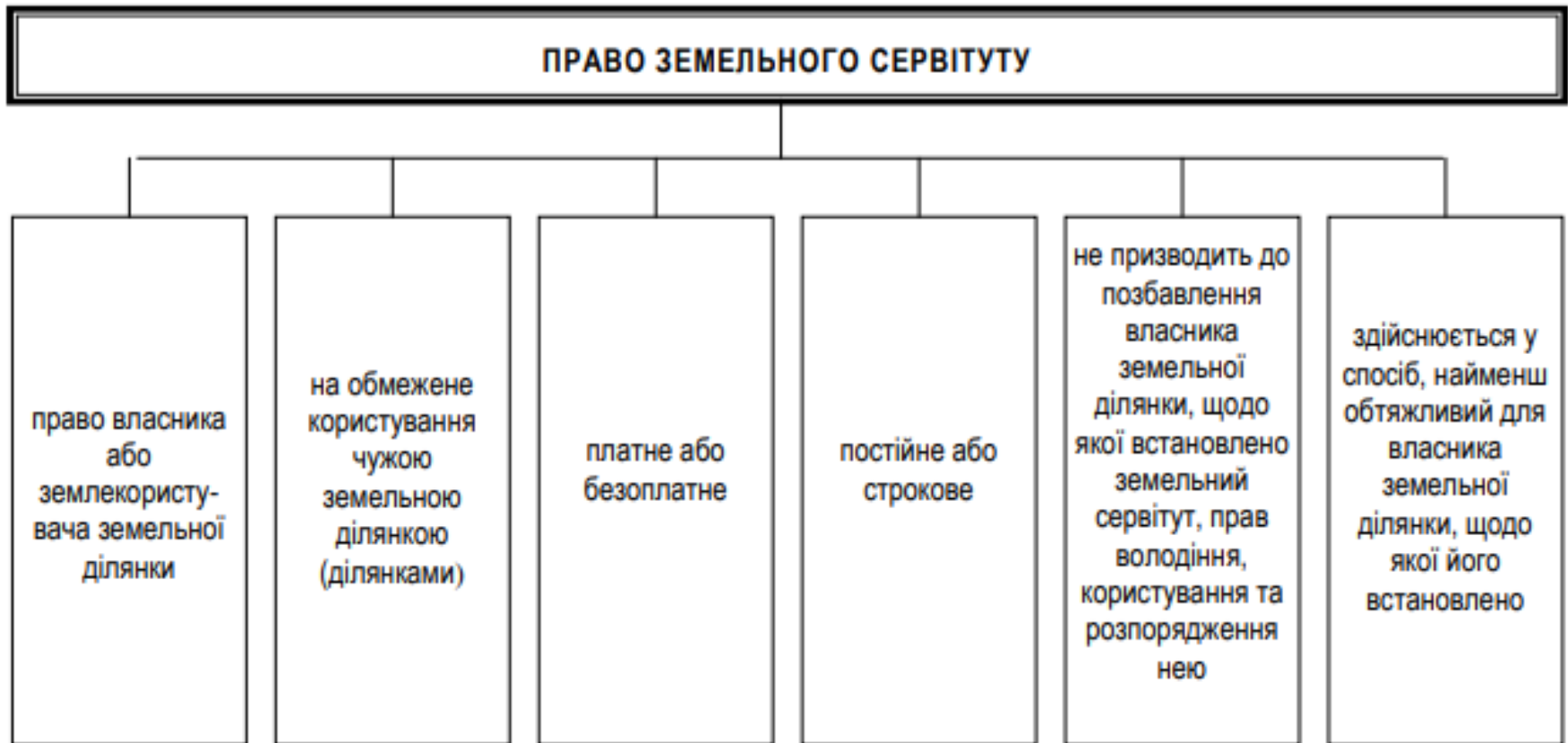
може бути розірваний за згодою сторін. На вимогу однієї зі сторін договір оренди може бути достроково розірваний за рішенням суду в порядку, встановленому законом

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку не допускається, якщо інше не передбачено законом або цим договором

Права та обов'язки землекористувачів



Зміст права земельного сервіту



Види права земельного сервіту

**ВЛАСНИКИ АБО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАЧІ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК
МОЖУТЬ ВИМАГАТИ ВСТАНОВЛЕННЯ ТАКИХ ЗЕМЕЛЬНИХ
СЕРВІТУТІВ**

право проходу та проїзду на велосипеді

право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху

право на розміщення тимчасових споруд
(малих архітектурних форм)

право прокладання на свою земельну ділянку водопроводу з 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

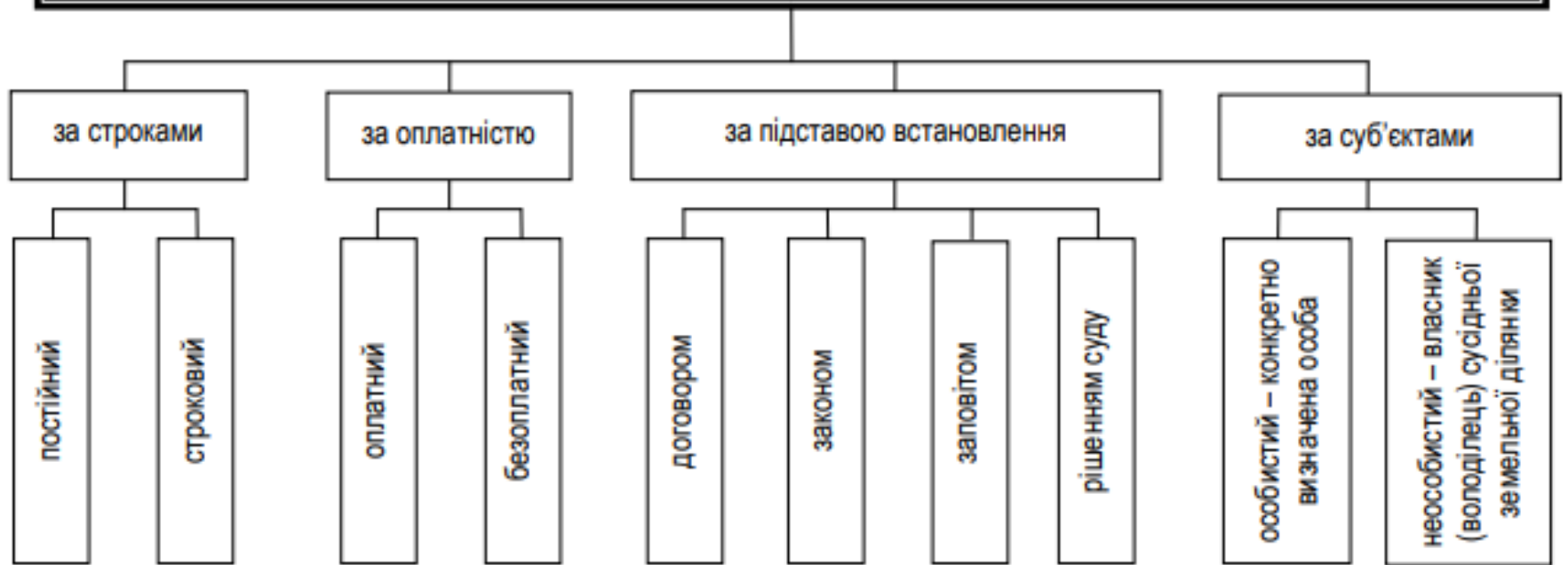
право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній
земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми

право прогону худоби по наявному шляху

право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних
матеріалів з метою ремонту будівель і споруд

інші земельні сервітути

ВИДИ ЗЕМЕЛЬНО-ПРАВОВИХ СЕРВІТУТІВ



Припинення дії земельного сервіту

ВИПАДКИ ПРИПИНЕННЯ ДІЇ ЗЕМЕЛЬНОГО СЕРВІТУТУ

поєднання в одній особі суб'єкта права земельного сервіту, в інтересах якого він встановлений, та власника земельної ділянки

відмова особи, в інтересах якої встановлено земельний сервітут

рішення суду про скасування земельного сервіту

закінчення терміну, на який було встановлено земельний сервітут

невикористання земельного сервіту протягом 3 років

порушення власником сервіту умов користування ним

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

припинення підстав його встановлення

встановлення земельного сервіту унеможливорює використання земельної ділянки, щодо якої встановлено земельний сервітут, за її цільовим призначенням

Право користування чужою земельною ділянкою для с/г потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій)

ЕМФІТЕВЗИС

СУПЕРФІЦІЙ

виникає на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією земельною ділянкою для таких потреб, відповідно до ЦК України

може виникати на підставі заповіту

можуть відчужуватися або передаватися в порядку спадкування. 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 капіталу, передано в заставу

право користування земельною ділянкою державної або комунальної власності не може перевищувати 50 років

ПРАВА ЕМФІТЕВЗИСУ ТА СУПЕРФІЦІЮ ПРИПИНЯЮТЬСЯ В РАЗІ

поєднання в одній особі власника земельної ділянки та землекористувача

закінчення спливу строку, на який було надано право користування

викупу земельної ділянки у зв'язку із суспільною необхідністю в разі користування чужою земельною ділянкою для с/г потреб

невикористання земельної ділянки для забудови в разі користування чужою земельною ділянкою для забудови протягом 3 років

припинення дії договору, укладеного в рамках державно-приватного партнерства (щодо договорів емфітевзису та суперфіцію, укладених у рамках такого партнерства)

можуть бути припинені за рішенням суду в інших випадках, установлених законом

Основні відмінності оренди земельної ділянки від земельного сервітуту

ОРЕНДА ЗЕМЛІ	ЗЕМЕЛЬНИЙ СЕРВІТУТ
тільки строкова	може бути як строковим, так і постійним
тільки платна	може встановлюватися як на платній, так і на безоплатній основі
відбувається на підставі договору	може виникати на підставі закону, договору, рішення суду і за заповітом
після передачі земельної ділянки в оренду власник (орендодавець) позбавляється права її користуванням	не позбавляє власника права володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою
підстави припинення права оренди землі відмінні від підстав припинення сервітуту	підстави припинення права сервітуту відмінні від підстав припинення оренди землі
оренда передбачає для орендаря всі права щодо володіння та користування об'єктом оренди, права орендаря не можуть бути обмежені власником	сервітут передбачає користування в межах прав, що надаються власником, тому за своєю юридичною природою такі права є обмеженими речовими правами
у разі оренди землі земельна ділянка вибуває (тимчасово) з володіння власника	у разі встановлення земельного сервітуту земельна ділянка не вибуває з володіння власника
право оренди земельної ділянки може відчужуватись, в тому числі продаватись на земельних торгах, а також передаватись у заставу, спадщину, вноситься до статутного фонду власником земельної ділянки	земельний сервітут не може бути предметом купівлі-продажу, застави та не може передаватись у будь-який спосіб особою, в інтересах якої цей сервітут встановлено, іншим фізичним та юридичним особам
передача в оренду земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності, здійснюється за результатами проведення земельних торгів	земельний сервітут встановлюється договором, законом, заповітом або рішенням суду без проведення земельних торгів

Добросусідство

Власники та землекористувачі земельних ділянок

повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, за яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємних запахів, шумового забруднення тощо)

зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив)

зобов'язані співпрацювати під час вчинення дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування с/г культур та охорони земель (обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання сівозмін, установлення, зберігання межових знаків тощо)

можуть вимагати припинення діяльності на сусідній земельній ділянці, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та ін.

у випадку проникнення коренів і гілок дерев з однієї земельної ділянки на іншу мають право відрізати корені дерев і кущів, які проникають із сусідньої земельної ділянки, якщо таке проникнення є перешкодою у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням

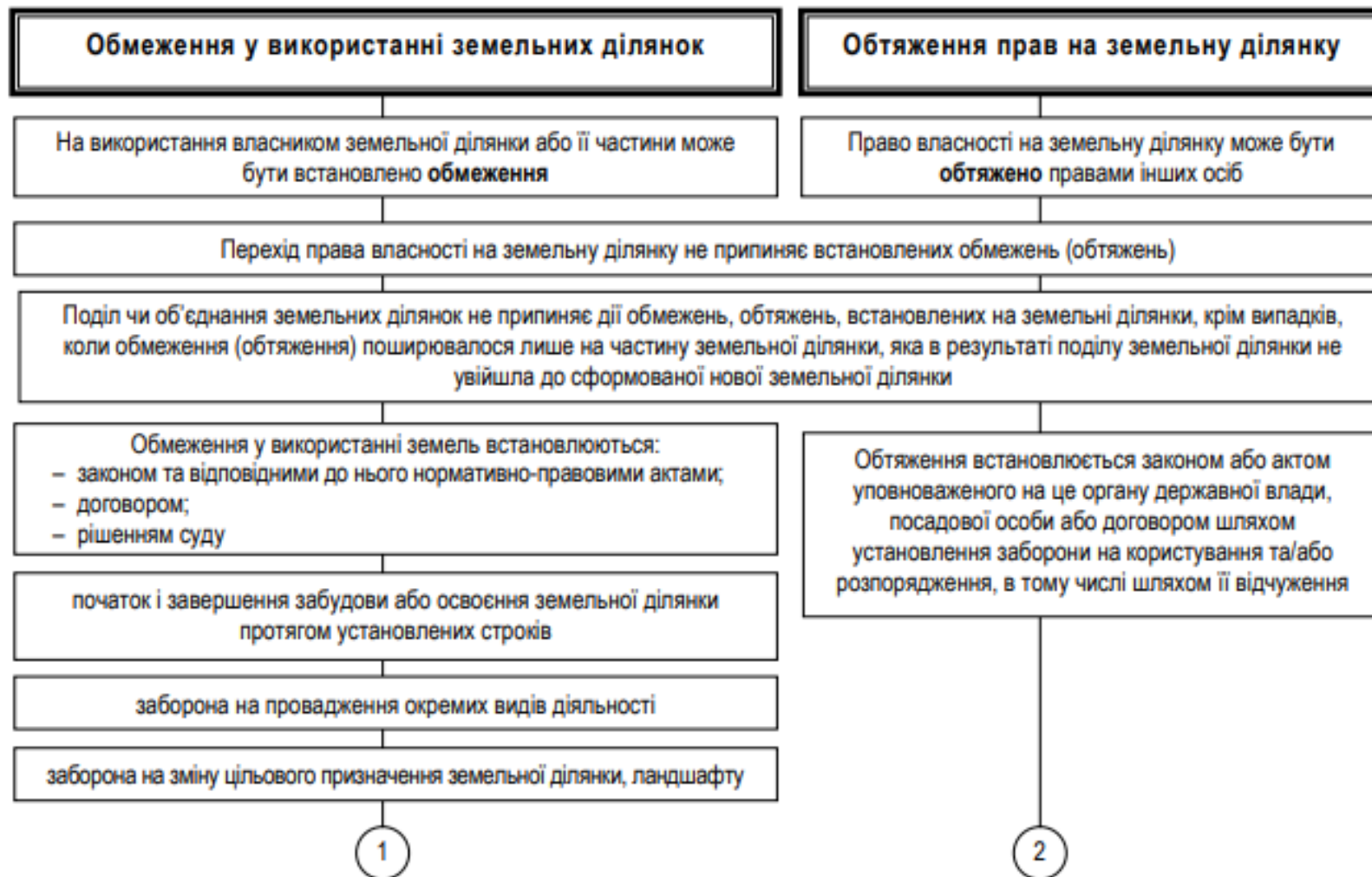
мають право вимагати від власника сусідньої земельної ділянки сприяння встановленню твердих меж, а також відновленню межових знаків у випадках, коли вони зникли, перемістились або стали невиразними. Витрати на встановлення суміжних меж несуть власники земельних ділянок у рівних частинах, якщо інше не встановлено угодою між ними

у випадках, коли сусідні земельні ділянки відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом або іншою спорудою, власники цих ділянок мають право на їх спільне використання, якщо зовнішні ознаки не вказують на те, що споруда належить лише одному із сусідів

розташованих по сусідству, можуть користуватися межовими спорудами спільно за домовленістю. Витрати на утримання споруди в належному стані сусіди несуть у рівних частинах. До того часу, поки один із сусідів зацікавлений у подальшому існуванні спільної межової споруди, вона не може бути ліквідована або змінена без його згоди

мають права у рівних частинах на дерева, які стоять на межі суміжних земельних ділянок, а також на плоди цих дерев. Кожен із сусідів має право вимагати ліквідувати дерева, які стоять на спільній межі. Витрати на ліквідацію цих дерев покладаються на сусідів у рівних частинах. Сусід, який вимагає ліквідації дерев, що стоять на спільній межі, повинен один нести витрати на ліквідацію дерев, якщо інший сусід відмовляється від своїх прав на дерева

Поняття обмеження у використанні земельних ділянок, обтяження прав на земельну ділянку



1

умова здійснення будівництва, ремонту або утримання дороги, ділянки дороги

умова дотримання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт

умови надавання права полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку

Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в ДЗК у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації

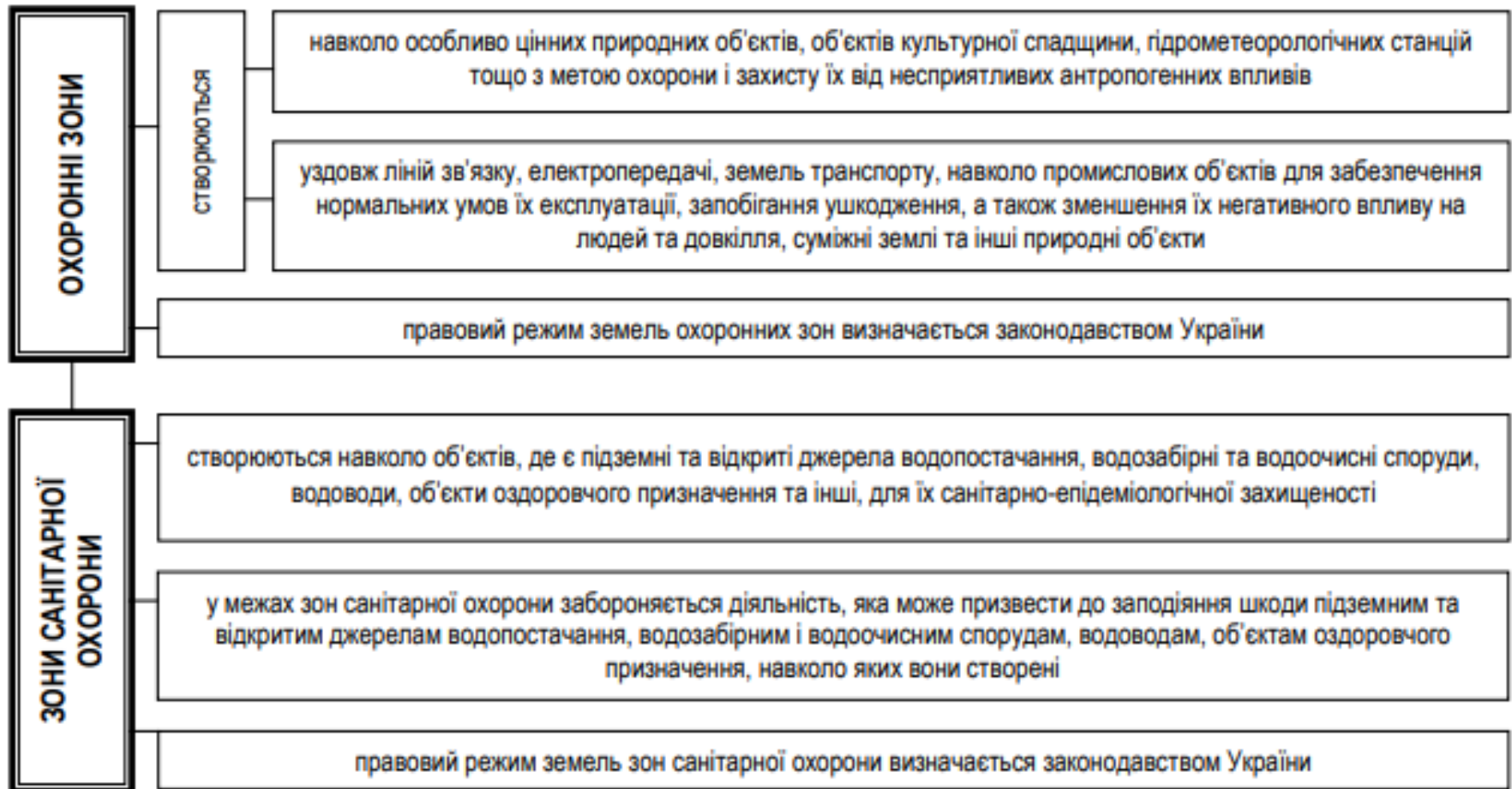
Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені

Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, кадастрових планах земельних ділянок, іншій документації із землеустрою. Відомості про такі обмеження вносяться до ДЗК

2

Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі прав у порядку, встановленому законом

Зони обмежень прав на землю



1

САНІТАРНО-ЗАХИСНІ ЗОНИ

створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови

у їх межах забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних із постійним перебуванням людей

правовий режим земель цих зон визначається законодавством України

Зони особливого режиму використання

створюються навколо військових об'єктів ЗС України та інших військових формувань, утворених відповідно до законодавства України, для забезпечення функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки й іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах

уздовж державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель. Розмір та правовий режим прикордонної смуги встановлюються відповідно до закону