

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ  
НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ  
УКРАЇНИ  
ВІДОКРЕМЛЕНИЙ СТРУКТУРНИЙ ПІДРОЗДІЛ  
«РІВНЕНСЬКИЙ ФАХОВИЙ КОЛЕДЖ НАЦІОНАЛЬНОГО УНІВЕРСИТЕТУ  
БІОРЕСУРСІВ І ПРИРОДОКОРИСТУВАННЯ УКРАЇНИ»**

## **Вирішення ситуаційних задач**

**Методичні рекомендації до проведення навчальної практики**



**2024**

**Укладач *Кийко Неля Миколаївна***, викладач фахових дисциплін, спеціаліст вищої категорії, викладач-методист

**Рецензент *Русіна Неля Григорівна***, викладач фахових дисциплін, спеціаліст вищої категорії, викладач-методист

Методичні рекомендації призначені для здобувачів освіти ОПС «Фаховий молодший бакалавр» зі спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій». Містять зміст навчальної практики, назви тем, перелік ситуаційних задач, приклад розв'язання ситуаційної задачі. У методичних рекомендаціях подано також докладний список літературних джерел із земельного права і законодавчих та інших нормативних земельно-правових актів.

Розглянуто і затверджено на засіданні  
циклової комісії землевпорядних  
дисциплін

Протокол від 27 серпня 2024 р. № 1

Голова циклової комісії

землевпорядних дисциплін Русіна Н.Г.

©Кийко Н.М., 2024

©ВСП «РФК НУБіП України, 2024

## Зміст

Вступ.....	3
Розділ 1. Зміст навчальної практики.....	4
1.1. Державне управління земельним фондом.....	7
1.2. Право власності на землю та право землекористування в Україні.....	11
1.3. Грошова оцінка земель.....	19
1.4. Державний контроль за використанням і охороною земель.....	21
1.5. Вирішення земельних спорів.....	24
Розділ 2. Приклад розв'язання ситуаційної задачі.....	28
Розділ 3. Актуальні питання земельного законодавства.....	31
Висновки.....	60
Література.....	61

## Вступ

Земельне право є ведучою дисципліною підготовки спеціаліста, який займається виконанням робіт із землевпорядкування та кадастру. Він повинен володіти системою знань з основ земельного права, правового регулювання земельних відносин, що є найбільш актуальним для реалізації земельної реформи.

Земельне право вивчає суспільні відносини, що виникають у процесі реалізації права власності на землю та володіння і користування землею як просторовим базисом і засобом виробництва у діяльності сільськогосподарських підприємств, організацій і громадян. Тому вивчення земельно-правових відносин набуває особливого значення.

Дисципліна „Земельне право” базується на вивченні Земельного кодексу України та інших кодексів і нормативно-правових актів, які використовуються при врегулюванні земельних питань.

У статті 14 Конституції основним національним багатством, яке перебуває під особливою охороною держави, в Україні визнається земля. На ній кожен з нас живе, завдяки родючим властивостям її ґрунтів отримує продукти харчування. Сучасне життя більшості людей без землі просто неможливо уявити.

Після здобуття Україною в 1991 році незалежності відносини в земельній сфері зазнали відчутних змін. Зокрема, на законодавчому рівні було закріплено можливість не лише держави, а й окремих громадян бути власниками землі.

Вітчизняне законодавство гарантує українцям право не лише користуватися певними частками землі, але й бути їх власниками. Проте кожен, хто є власником земельної ділянки, повинен знати свої права та обов'язки в цій сфері, шляхи їх здійснення, аби не втратити цієї безцінної власності. Той же, хто хоче стати власником землі, вправі знати, як це зробити швидко і правильно, щоб у подальшому мати юридичні гарантії захисту свого права на неї.

Після проходження навчальної практики студент повинен знати законодавчі акти, які стосуються предмету і системи земельного права, вміти застосовувати земельно-правову законодавчу базу з регулювання земельних відносин, володіти системою нормативних актів в управлінні земельних відносин.

Методичні рекомендації підготовлені відповідно до програми навчальної практики, призначені для студентів спеціальності 193 «Геодезія та землеустрій».

## Розділ 1. Зміст навчальної практики

Навчальна практика проводиться в кабінеті земельного права і кадастру.

**Мета навчальної практики:** навчитися користуватися та грамотно застосовувати нормативно-правові акти.

**Завдання практики:** навчитися вирішувати виробничі ситуаційні задачі, користуючись законодавчою базою; готувати проекти рішень органів, що вирішують земельні спори, відповідно до їх повноважень.

Студенти повинні **знати:**

- права та обов'язки власників землі та землекористувачів;
- джерела земельного права;
- студенти чітко повинні знати свої обов'язки;
- порядок вирішення земельних спорів

Студенти повинні **вміти:**

- грамотно застосовувати норми закону при вирішенні земельних спорів;
- надати допомогу суб'єктам господарювання при оформленні документації з землеустрою;
- надати допомогу при укладанні договорів оренди землі, договорів на встановлення земельного сервітуту;
- складати протоколи, вказівки.

### Розподіл бюджету часу

№ теми	Етапи практики	Кількість годин		
		всього	аудиторні	самостійне вивчення
1	Вирішення ситуаційних задач з питань управління земельним фондом	14	6	8
2	Вирішення ситуаційних задач з питань передачі і надання земель у власність і користування	18	6	12
3	Вирішення ситуаційних задач з питань проведення грошової оцінки земель	16	6	10
4	Вирішення ситуаційних задач у галузі державного контролю за використанням і охороною земель	18	6	12
5	Вирішення земельних спорів	18	6	12
6	Виробнича нарада або бесіда за круглим столом. Захист звіту	6	6	-
	<b>всього</b>	<b>90</b>	<b>36</b>	<b>54</b>

Практика проводиться бригадами у кількості 4—6 осіб, але кожен студент пише звіт, у якому вказує зміст задачі і відповідь на них. У всіх випадках вирішення задач повинно опиратися на земельне законодавство згідно з яким регулюється та чи інша ситуація. До звіту додаються заповнені бланки договорів оренди землі, на встановлення земельних сервітутів, протокол про встановлення порушення земельного законодавства та вказівки про його припинення й усунення наслідків його порушення.

### **1.1. Вирішення ситуаційних задач з питань управління земельним фондом**

Кожен студент повинен вирішити 1-2 завдання з питань:

- компетенції обласної ради в галузі земельних відносин;
- компетенції районної ради в галузі земельних відносин;
- компетенції сільської ради в галузі земельних відносин;
- компетенції державних органів приватизації у галузі земельних відносин;
- компетенції місцевих державних адміністрацій у галузі земельних відносин.

### **1.2. Вирішення ситуаційних задач з питань передачі і надання земель у власність і користування**

Кожен студент повинен вирішити 1-2 завдання з питань:

- надання земель у власність громадянам для різних потреб;
- надання земель у користування для несільськогосподарських потреб;
- складання угод: договорів оренди, сервітутів.

### **1.3. Вирішення ситуаційних задач з питань проведення грошової оцінки земель**

Кожен студент повинен вирішити 1-2 завдання з питань:

- нормативна грошова оцінка земель;
- експертна грошова оцінка земель;
- визначення орендної плати при передачі земельних паїв в оренду.

### **1.4. Вирішення ситуаційних задач у галузі державного контролю за використанням і охороною земель**

Кожен студент повинен вирішити 1-2 завдання з питань:

- кримінальна відповідальність за порушення Земельного законодавства;
- адміністративна відповідальність за порушення Земельного законодавства;
- матеріальна відповідальність за порушення правил користування землею;
- складання протоколів і вказівок.

### **1.5. Вирішення земельних спорів**

Кожен студент повинен вирішити 1-2 завдання з питань:

- розгляд спорів щодо розмежування земель;
- розгляд майнових спорів, пов'язаних із земельними відносинами;
- розгляд земельних спорів, пов'язаних із правом власності на житловий будинок,
- розгляд спорів з питань добросусідства;
- розгляд спорів з приводу спільного землекористування;
- вирішення питань повернення самовільно зайнятих земельних ділянок;
- відшкодування збитків, заподіяних порушенням земельного законодавства;
- оскарження рішень щодо земельних спорів.

### **1.6. Виробнича нарада або бесіда за круглим столом (ділова гра)**

Для виробничої наради або бесіди за круглим столом потрібно:

- підготувати ситуацію, для вирішення якої необхідно провести виробничу нараду на рівні відділу Держгеокадастру у районі або виїзну нараду в сільській раді з питань:
- нове в земельному законодавстві;
- формування правової бази Державного земельного кадастру;
- кадастрово-реєстраційні системи;
- методи здійснення державного контролю за використанням та охороною земель та їх результати.

Таке заняття завчасно готується, розподіляються завдання студентам і функції, які вони будуть виконувати, можливе запрошення представників виробництва.

**Підсумкове заняття** може бути проведене з використання інших методів інтерактивного навчання з елементами ділової гри.

## **1.1. Державне управління земельним фондом України**

### **Завдання № 1**

За рішенням міської ради у приватну власність гр. Юхевичу М.Н. надано 0,10 га земель для обслуговування житлового будинку. Через рік гр. Юхевич М.Н. з дозволу органів архітектури прибудував ще частину будинку в розмірі 80м<sup>2</sup>, яку подарував своїй дочці Кудрявцевій О.М. Остання звернулася до міської ради із заявою про виділення та передачу їй у власність як самостійному власникові земельної ділянки у розмірі 0,10га для спорудження житлового будинку за рахунок вільних земель міської забудови.

Міська рада відмовила їй у передачі земельної ділянки у власність, посилаючись на те, що новозабудована частина міститься на земельній ділянці, переданій у свій час її батькові у приватну власність. Вільних земель поблизу будинку немає. А землі міської забудови передаються лише особам, які не забезпечені житлом і не мають на праві власності іншої земельної ділянки. Така відповідь Кудрявцеву О.М. не задовольнила, і вона звернулася до райдержадміністрації зі скаргою.

#### **Запитання**

- 1. Які повноваження міської ради у галузі земельних відносин?*
- 2. Дайте визначення поняття права власності на землю і охарактеризуйте його зміст.*
- 3. Підготуйте проект відповіді голови райдержадміністрації.*

### **Завдання № 2**

Рішенням сільської ради громадянина надано дозвіл на розробку проекту землеустрою на земельну ділянку площею 0,30 га, фактична площа земельної ділянки склала 0,38 га. Сільська рада не заперечує в наданні цієї земельної ділянки і проект нею погоджено.

#### **Запитання**

- 1. Які повноваження сільської ради у галузі земельних відносин?*
- 2. Чи є це підставою для відмови Держгеокадастру у державній реєстрації такої земельної ділянки?*

### **Завдання № 3**

До управління Держземагенства в Херсонській області звернулася жителька Р. зі скаргою на дії однієї з районних філій Херсонського центру державного земельного кадастру: було неправильно виготовлено технічну документацію для приватизації земельної ділянки, наданої їй для ведення особистого селянського господарства за рішенням селищної ради.

#### **Запитання**

*Надати скаржниці обґрунтовану відповідь.*

### **Завдання №4**

Управління Держгеокадастру в Миколаївській області розглянуло звернення забудовників мікрорайону м. Вознесенська щодо повноважень міської ради у сфері регулювання земельних відносин, зокрема у питанні розпорядження землею. У встановлений строк забудову вони не провели, а здавали свої ділянки підприємцеві Слободі П. Я., який використовував їх не за призначенням. Землі громадянам під забудову були надані у власність.

#### **Запитання**

- 1. Які повноваження міської ради з регулювання земельних відносин?*
- 2. Які наслідки настають при невикористанні чи використанні земельної ділянки не за цільовим призначенням?*

### **Завдання № 5**



Приватне сільськогосподарське підприємство орендує земель 801 га, з них 300 га зрошуваних і 501 га богарних. Орендна плата за 1 га зрошуваних земель у 2 рази вища за оренду богарних земель. Керівник СВК Ягданов, проаналізувавши ситуацію, встановив, що 300 га землі, яка вважається зрошуваною, уже 5 років не бачила поливу, бо зрошувальна система давно вийшла з ладу. Ягданов звернувся із проханням до управління сільського господарства Вознесенської райдержадміністрації перевести 300 га зрошуваних земель у богарні. Начальник управління сільського господарства Іванівський Б. доручив головному агрономові управління Вазарю А. Д. розв'язати це питання, який після спілкування з працівниками відділу Держгеокадастру, вирішив звернутися за консультацією до юриста райдержадміністрації.

#### **Запитання**

*Сформулюйте зміст консультації юриста з посиланням на відповідні нормативні акти.*

#### **Завдання №6**

Голові сільської ради надійшла анонімна заява, в якій зазначалося що за рішенням сільської ради громадянин Фуксу Д.Є. передано у власність земельну ділянку розміром 0,06 га для індивідуального дачного будівництва. Однак громадянин Фукс Д. Є. передано у власність земельну ділянку переуступив своєму родичу Фуксу Е. С., який і зводить на цій ділянці будинок та інші споруди. За передачу земельної ділянки Фукс Е. С. подарував Фуксу Д. Є. автомобіль.

#### **Запитання**

- 1. Яке рішення повинна прийняти сільська рада в цій ситуації?*
- 2. Які норми земельного законодавства порушено в цій ситуації?*
- 3. Розкрийте зміст діяльності сільської ради з питань управління землями.*

#### **Завдання № 7**

Громадянка Пінчук Г. працювала 37 років у поштовому відділенні. З цієї роботи вийшла на пенсію. У 1997 р. усім працівникам соціальної сфери місцева рада надала земельні ділянки розміром 2 га у постійне користування. У 2000 р. громадянка Пінчук Г. одержала у спадок земельний пай своєї бабусі 9,5 га. У 2002 р. вона звернулася до місцевої ради із заявою, в якій просила приватизувати надану їй у користування земельну ділянку 2 га, щоб об'єднати її з успадкованою земельною ділянкою 9,5 га в один масив.

Місцева рада відмовила у приватизації земельної ділянки 2 га, наданої у користування, пояснивши, що громадяни, які мають у власності земельний пай приватизувати надані в користування земельні ділянки 2 га не можуть. Громадянка Пінчук Г. користується земельною ділянкою для будівництва житлового будинку та господарських будівель, що його обслуговує присадибна ділянка у розмірі 0,6 га.

#### **Запитання**

- 1. Дайте визначення приватизації земельних ділянок та охарактеризуйте порядок її здійснення.*
- 2. Які нормативні акти регулюють порядок приватизації земельних ділянок?*
- 3. Як розв'язати цю ситуацію?*

#### **Завдання № 8**

Громадянин Семенко Л. звернувся до сільської ради із заявою, у якій просив виділити йому 30 га сільськогосподарських угідь для створення фермерського господарства.

За рішенням сільської ради йому було виділено 15 га землі. Семенко Л. не погодився з цим. Він вважає, що для ведення фермерського господарства необхідно мати мінімум 50 га землі. Сільська рада має у своєму розпорядженні значну площу земель запасу.

#### **Запитання**

- 1. Який порядок надання земель для ведення фермерського господарства?*
- 2. У якому розмірі надаються земельні ділянки фермерським господарствам?*
- 3. За рахунок яких земель може бути надана земельна ділянка для ведення фермерського господарства?*

#### **Завдання № 9**

Сесія Горянської сільської ради прийняла рішення про зміну межі населеного пункту. Згідно з цим рішенням частина земель сільськогосподарського призначення, які були

передані громадянам у приватну власність для ведення особистого селянського господарства, повинні бути вилучені для суспільних потреб села. Громадяни для захисту своїх прав звернулися до районної ради за роз'ясненням.

#### **Запитання**

*Кваліфікуйте правомірність дій сільради. Підготуйте проект відповіді районної ради на звернення громадян.*

### **Завдання № 10**

Громадянин Васильків В. В. має у приватній власності земельну ділянку у розмірі 0,80 га, з яких 0,11 зайнято під багаторічними насадженнями, 0,15 га – під житловим будинком і господарськими будівлями, а решта використовувалась для особистого селянського господарства. Він звернувся із заявою про надання йому ділянки в розмірі 0,10 га для дачного будівництва вартістю 2 000 грн. Сільська рада відмовила у наданні земельної ділянки громадянину Васильків В.В. пояснюючи це тим, що минулого року йому у власність внаслідок дарування перейшла земельна ділянка в розмірі 0,20 га і це перевищує розміри земель, які можуть перебувати у власності громадянина. Громадянин Васильків В. В. оскаржив рішення сільської ради у суді.

#### **Запитання**

- 1. Які повноваження сільської ради з регулювання земельних відносин?*
- 2. Як вирішити справу?*

### **Завдання № 11**

Громадянин Головка М. вийшов із членів сільськогосподарського кооперативу «Весна» і подав заяву до правління кооперативу, в якій просив виділити земельну частку (пай) розміром 4,2 га в натурі. Він має на меті приєднати її до особистого підсобного господарства і вести самостійне особисте селянське господарство. Правління кооперативу відмовило у проханні, мотивуючи своє рішення тим, що він уже має приватизовану земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства.

#### **Запитання**

- 1. Який існує порядок ведення особистого селянського господарства?*
- 2. У якому розмірі надається земельна ділянка для ведення особистого селянського господарства?*
- 3. Чи дозволяє земельне законодавство об'єднувати земельну частку (пай) із земельною ділянкою для ведення особистого селянського господарства?*

### **Завдання № 12**

Іноземний громадянин звернувся до держадміністрації із заявою про надання йому у м. Ужгород в оренду земельної ділянки під забудову. Держадміністрація відмовила йому, посилаючись на те, що надання земельних ділянок в оренду у межах міста є компетенцією місцевого самоврядування.

#### **Запитання**

- 1. З'ясуйте, які питання необхідно вирішити іноземному громадянину для того, щоб отримати в оренду земельну ділянку під забудову.*
- 2. Визначте коло нормативних актів, які регулюють ці питання.*

### **Завдання № 13**

Жителька Вінницької області А. звернулася із заявою до управління Держземагенства роз'яснити питання про право спадщини на земельну ділянку. В 1994 р. за рішенням сесії селищної ради її чоловікові у приватну власність передано земельну ділянку площею 0,17 га для обслуговування житлового будинку і господарських споруд та ведення особистого підсобного господарства. 13 квітня 1999 р. чоловік раптово помер, вона стала його спадкоємицею. Звернувшись до селищної ради з питанням про приватизацію земельної ділянки, одержала відмову, мотивовану тим, що у Земельному кодексі України немає пояснень щодо розв'язання таких питань.

Районний суд відмовився прийняти заяву, мотивуючи тим, що суд такі питання не розглядає.

**Запитання**

*Вирішити справу відповідно до чинного законодавства.*

**Завдання № 14**

Сільська рада прийняла рішення про переоформлення права постійного користування земельними ділянками на право власності чи набуття в оренду. Рішення сільської ради було прийнято на підставі ст. 92 та п. 6 розділу X "Перехідних положень" Земельного кодексу України від 25 жовтня 2001 р. Вважаючи рішення сільської ради незаконним, К. звернувся з позовом до суду.

**Запитання**

*Вирішити справу відповідно до чинного законодавства.*

**Завдання №15**

Державне лісогосподарське підприємство у 2007 році звернулося до райдержадміністрації з клопотанням щодо припинення права постійного користування земельною ділянкою лісогосподарського призначення площею 2,4 га. Відповідно до п. «а» ст. 141 Земельного кодексу України, в порядку визначеному ст. 142 цього ж Кодексу райдержадміністрація прийняла розпорядження щодо припинення права постійного користування земельною ділянкою в цьому випадку здійснюється відповідно до вимог ст. 149 Земельного кодексу, в якій йдеться про те, що припинити право постійного користування цією земельною ділянкою має Кабінет Міністрів України.

**Запитання**

*Прошу надати роз'яснення щодо правомірності застосування норми ст. 141 Земельного кодексу України райдержадміністрацією.*

**Завдання № 16**

Громадянин Дутко Р.П. проживає у селі. Згідно з земельно-обліковими документами сільської ради, в його користуванні знаходяться земельні ділянки загальною площею 2,25 га, з яких одна біля житлового будинку площею 0,65 га, а решта – відокремлена ділянка в межах села. Крім того, йому для випасання і худоби і заготівлі кормів надано в оренду ділянку кормових угідь площею 0,50 га. Громадянин звернувся з заявою до сільської ради про безоплатну приватизацію використовуваних земельних ділянок.

**Запитання**

- 1. Чи в компетенції сільської ради вирішення питання?*
- 2. Для яких потреб і в якому розмірі громадянин може отримати безоплатно у власність земельні ділянки?*
- 3. Підготуйте проект відповіді сільського голови з цього приводу.*

**Завдання № 17**

До управління Держгеокадастру звернувся за місцем проживання житель Харківської області Ч. зі скаргою на дії голови сільської ради. У 2005 р. голова сільської ради без згоди скаржника, без будь-яких законних підстав передав належну йому земельну ділянку площею 0,12 га іншим особам, незважаючи на те, що в 2002 р. рішенням цієї самої сільської ради скаржникові було виділено цю земельну ділянку під забудову. Звернення з цього приводу в 2006 р. до управління Держземагенства в Харківській області позитивних результатів для скаржника не дало. Йому відповіли, що в 2005 р. земельну ділянку площею 0,12 га, якою користувався громадянин Ч., за рішенням голови сільськогосподарського підприємства передано іншим громадянам.

**Запитання**

*Розв'яжить справу згідно з чинним законодавством.*

## **1.2. Право власності на землю та право землекористування в Україні**

### **Завдання № 18**

За межами населеного пункту на території земель лісогосподарського призначення розташовані житлові будинки, які передані у приватну власність працівникам лісового господарства з присвоєнням адреси.

#### **Запитання**

*Яка поетапна процедура зміни цільового призначення земельних ділянок лісогосподарського призначення на землі житлової та громадської забудови з метою оформлення громадянами права власності на ці земельні ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд?*

### **Завдання № 19**

Громадянину Вусатому Г. О. був виданий державний акт на право власності на земельну ділянку розміром 0,25 га в межах населеного пункту для будівництва та обслуговування житлового будинку (присадибна ділянка). Згідно зі ст. 90 Земельного кодексу України власник земельної ділянки має право на цій ділянці спорудити житловий будинок, виробничі та інші будівлі та споруди. На думку громадянина Вусатого Г. О., ця норма Земельного кодексу України не забороняє на ділянці, наданій у власність, збудувати кіоск розміром 2 x 2 м для комерційної діяльності. Проте, відділ Держгеокадастру поставив вимогу громадянину Вусатому Г. О. змінити цільове використання частини земельної ділянки.

#### **Запитання**

- 1. Чи правомірна вимога відділу Держгеокадастру про зміну цільового використання земельної ділянки Вусатого Г. О.?*
- 2. Який порядок зміни цільового використання земель передбачає земельне законодавство?*
- 3. Як розв'язати справу?*

### **Завдання № 20**

Сім'я Сунцових із чотирьох осіб мешкає у власному будинку в селі. Поряд з їхньою садибою розташована земельна ділянка розміром 0,20 га. Сунцов О. О. вирішив збудувати на ній новий будинок і подав до сільської ради заяву про передачу йому у власність вищезгаданої ділянки. Наступного дня до сільської ради надійшла заява від громадянина Андрусенко А. М., сім'я якого складається з двох осіб, про передачу йому у власність земельної ділянки, на яку претендує Сунцов О. О., для ведення особистого селянського господарства. Згодом саме громадянину Андрусенко А. М. було виділено зазначену земельну ділянку.

#### **Запитання**

- 1. Чи правильні дії сільської ради стосовно виділення земельної ділянки Андрусенко А. М., який має меншу сім'ю і заяву подав пізніше від Сунцових?*
- 2. З якого моменту у громадянина виникає право власності на землю?*
- 3. Які норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам передбачені Земельним кодексом України?*
- 4. Хто може бути суб'єктом земельних правовідносин?*

### **Завдання № 21**

Подружжя Сучкови члени сільськогосподарського виробничого кооперативу «Перемога» мали земельний пай (9 га), з яким увійшли в кооператив після реорганізації КСП

«Перемога». У березні 2002 р. від нещасного випадку, не пов'язаного з роботою, Сучкови померли, залишивши трьох неповнолітніх дітей. Опікунство над дітьми взяла їхня тітка Стьопіна К. П. У квітні 2002 р. СВК «Перемога» було реорганізовано у приватно-орендне сільськогосподарське підприємство «Прибузьке».

Після збирання врожаю Стьопіна К.П. на правах опікуна звернулася до керівництва ПОСП за одержанням плати за оренду землі померлих Сучкових, їй відмовили.

Керівництво ПОСП пояснило, що Сучкови ще до смерті всю суму, яка могла б бути їм нарахована, одержали частково грішми, а частково товарами. Крім того, пояснили, що нового договору оренди зі спадкоємцями не укладено, оскільки ще не минуло шести місяців від дня смерті Сучкових.

Стьопіна К. П. звернулася до юриста райдержадміністрації з проханням дати їй консультацію, як належним чином оформити матеріали про плату за оренду землі померлих Сучкових на користь спадкоємців.

#### **Запитання**

1. *Зміст і порядок оренди земельних ділянок.*
2. *Як має бути розв'язане питання щодо плати за оренду землі спадкоємцям?*

#### **Завдання № 22**

До сільської ради звернулася Д. із заявою про надання у приватну власність присадибної земельної ділянки площею 0, 25 га, яка раніше була у неї в користуванні. Сільська рада прийняла відповідне рішення про приватизацію земельної ділянки, землевпорядні органи відвели на місцевості значну ділянку.

Після смерті Д. її син як спадкоємець звернувся до нотаріуса з проханням видати свідоцтво про спадщину на вказану земельну ділянку. Нотаріус відмовив у вчиненні такої дії, вважаючи спадкоємця не належним власником означеної земельної ділянки.

#### **Запитання**

*Проаналізуйте правомірність дії нотаріуса.*

#### **Завдання № 23**

Громадянин Семенюк С. О. одержав у спадок житловий будинок у селі, а разом з ним і земельну ділянку площею 034 га. Але за рішенням сільської ради йому було дозволено приватизувати лише 0,25 га.

#### **Запитання**

1. *Чи є правомірними дії сільської ради?*
2. *З якого часу виникає право власності на земельну ділянку?*
3. *Перерахувати документи, які потрібні для приватизації земельної ділянки.*

#### **Завдання № 24**

Громадянин Вознюк Б. В. приватизував земельну ділянку площею 0,3 га, виділену йому для ведення особистого селянського господарства. За рішенням сільської ради він додатково одержав в оренду земельну ділянку розміром 0,5 га також для ведення особистого селянського господарства.

#### **Запитання**

1. *Чи може громадянин Вознюк Б. В. приватизувати надану йому в оренду земельну ділянку?*
2. *Який розмір земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства передбачений Земельним кодексом України?*
3. *Який існує механізм реалізації права на землю.*

#### **Завдання № 25**

Фермер К. використовував на праві власності земельну ділянку сільськогосподарських угідь площею 30 га. Навесні він звернувся до райдержадміністрації із заявою про надання йому в оренду ще 20 га з метою організації літніх відгінних пасовищ. Голова райдержадміністрації, розглянувши заяву, своїм розпорядженням відмовив фермеру в наданні додаткової земельної ділянки, мотивуючи це відсутністю вільних земель запасу.

Фермер К. оскаржив розпорядження в господарському суді.

#### **Запитання**

*Чи підлягає скарга задоволенню?*

### **Завдання № 26**

2004 р. міським жителям були надані в оренду строком до 2008 р. земельні ділянки площею по 0,03 га для індивідуального городництва. 2008 року громадяни звернулись до сільської ради з вимогою про передачу їм у приватну власність указаних земельних ділянок, посилаючись на Закон України "Про оренду землі", за яким орендарі мають право на отримання орендованої земельної ділянки у власність.

#### **Запитання**

*Вирішити справу відповідно до чинного законодавства.*

### **Завдання № 27**

Вісім років тому громадянину Целютіну О. Р. було надано земельну ділянку для будівництва житлового будинку. Через брак коштів будинок він не звів, але земельну ділянку обробляв і сплачував за неї податок.

#### **Запитання**

- 1. Який орган влади розв'язує питання про надання громадянам земельної ділянки для будівництва і в якому розмірі?*
- 2. Який порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами передбачено земельним законодавством?*
- 3. Як громадянин Целютін О. Р. може приватизувати надану йому земельну ділянку?*

### **Завдання № 28**

До сільської ради звернулася А. з клопотанням про передачу їй у власність земельної ділянки, якою вона користувалась безперервно протягом 15 років. Документів, які б свідчили наявність прав на цю земельну ділянку, вона не мала. Сільська рада відмовила їй у клопотанні, посилаючись на те, що земельна ділянка, якою А. користується, належить до городніх земель і не може передаватись у приватну власність.

#### **Запитання**

*Вирішити справу. Який порядок набуття права на земельну ділянку за давністю користування?*

### **Завдання № 29**

Громадянин Німеччини Р. Курт успадкував від свого дідуся земельну ділянку у розмірі 0,35 га ріллі. Через чотири місяці він продав її громадянину України Б. Пристажу. Представники органу самоврядування звернулись до суду з позовом про визнання недійсним договору купівлі-продажу та надання цієї ділянки у власність громади, мотивуючи це тим, що іноземні громадяни, не мають права власності на земельні ділянки в Україні і не можуть їх продавати. Не чекаючи рішення суду, Б. Пристаж звернувся до консульської фірми «Землевпорядник» за роз'ясненням з цього приводу.

#### **Запитання:**

- 1. Чи підлягає позов задоволенню?*
- 2. Підготуйте проект відповіді консульської фірми «Землевпорядник».*

### **Завдання № 30**

До редакції «Урядового кур'єра» звернулася жителька с. Рубанівки Херсонської області Байда С. з проханням роз'яснити, чи обов'язково укласти договір оренди земельної частки (паю) між недержавними сільськогосподарськими підприємствами і власниками цих паїв.

#### **Запитання**

*Дайте відповідь на поставлене запитання з посиланням на норми чинного законодавства.*

### **Завдання № 31**

У 1992 році громадянин Кучер Л. О. вийшов з КСП і створив фермерське господарство, членом якого стала і його бабуся. Фермерському господарству було виділено земельну ділянку площею 11 га і видано державний акт на право приватної власності. Документ був оформлений на голову фермерського господарства.

#### **Запитання**

1. Який порядок створення фермерських господарств передбачено земельним законодавством?

2. Якого розміру надається земельна ділянка для ведення фермерського господарства?

### **Завдання № 32**

Громадяни Коваль С. д. та Корсунський Е. С. успадкували в місті житловий будинок разом із земельною ділянкою. Після приватизації землі кожний власник одержав по 0,05 га.

#### **Запитання**

1. Які існують підстави для набуття права власності на землю згідно з Земельним кодексом України?

2. Дайте визначення об'єкта і суб'єкта права власності на землю в Україні.

### **Завдання № 33**

Група іноземних громадян - співробітників посольств звернулася до міської адміністрації з проханням передати їм у власність земельну ділянку для будівництва гаража.

#### **Запитання**

1. Від імені міської адміністрації дайте відповідь на звернення іноземних громадян про надання земельної ділянки.

2. Назвіть підстави набуття права власності на землю згідно з Земельним кодексом України.

3. Який порядок надання земельних ділянок іноземним громадянам?

### **Завдання № 34**

Громадянка Гук О. В. у 1999 р. закінчила педагогічний університет за спеціальністю українська мова. За місцем проживання у місцевій школі вакантної посади для роботи за спеціальністю не виявилось. Гук О. В. влаштувалася на роботу в школі у сусідньому селі.

У 2001 р. вона звернулася до сільської ради за місцем проживання із заявою про надання земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства. Сільська рада відмовилася виділити Гук О. В. земельну ділянку, мотивуючи своє рішення тим, що таку земельну ділянку їй має надати місцева рада за місцем роботи.

#### **Запитання**

1. Чи має право громадянка Гук О. одержати земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства?

2. Який існує порядок надання земельних ділянок для громадян які проживають у сільській місцевості?

3. Які нормативні акти регулюють питання землекористування громадян, які проживають у сільській місцевості?

### **Завдання № 35**

До сільської ради надійшло клопотання сільськогосподарського акціонерного товариства «Озерне» про передачу у власність земельних ділянок, на яких розташовані три закриті водойми загальною площею 2,4 га для ведення рибного господарства. Сільська рада після попереднього розгляду клопотання дала згоду на погодження місця розташування і розмірів відведення земельної ділянки. Районний орган земельних ресурсів підготував негативний висновок, зауваживши, що водні об'єкти не можуть передаватись у власність, а можуть надаватись лише в користування у спеціально встановленому порядку. Незважаючи на це, сільська рада задовольнила клопотання акціонерного товариства «Озерне». Не будучи впевненим у своїх діях, голова сільської ради звернувся до консультаційної фірми «Землевпорядник» за роз'ясненням з цього приводу.

#### **Запитання**

1. Чи рішення сільської ради є правомірними?

2. Вирішіть справу по суті. Підготуйте проект відповіді консультаційної фірми «Землевпорядник».

### **Завдання № 36**

Громадяни М. і П. звернулися до заступника голови місцевої ради Д. з клопотанням про безоплатну передачу їм у власність земельної ділянки для спорудження двох гаражів

площею 0,20 га. У рішенні місцевої ради у відповідь на це клопотання було зазначено, що для спорудження гаражів земельну ділянку можна придбати лише за договором купівлі-продажу. Вважаючи рішення місцевої ради незаконним, М. і П. самостійно почали будівництво гаражів на земельній ділянці.

#### **Запитання**

*Дайте правову оцінку відповіді місцевої ради та діям М. і П.*

### **Завдання № 37**

Маючи у власності земельні ділянки в садівницьких товариствах, багато киян - членів садівницьких товариств, виявляє бажання їх продати. Про це свідчать численні оголошення у засобах масової інформації.

#### **Запитання**

1. Чи мають право члени садівницьких товариств (власники) продати свої земельні ділянки?
2. Якщо так, то які документи їм необхідно підготувати для укладення договору купівлі-продажу?
3. Який порядок організації користування земельних ділянок у колективних садівницьких товариствах?

### **Завдання № 38**

Жителю міста Довганю М.Г. належить приватний будинок і присадибна земельна ділянка на праві приватної власності у розмірі 0,10 га. З метою ведення особистого селянського господарства він звернувся до виконкому міської ради із заявою про виділення йому додатково земельної ділянки у розмірі 0,15 га. Виконком міської ради відмовив у наданні земельної ділянки мотивуючи тим, що в містах для цих цілей земельні ділянки не надаються, а лише передаються у власність ті, які вже були у користуванні громадян у розмірах, вказаних в земельно-облікових документах. Сумніваючись у рішенні міськвиконкому, Довгань М.Г. звернувся зі скаргою до районної ради.

#### **Запитання**

*Як вирішити справу? Підготуйте проект відповіді голови районної ради.*

### **Завдання № 39**

Громадянину Білорусії П. Липі за спадщиною передано у власність житловий будинок і господарські будівлі його батьків, що розташовані в селі Рокитне Бродівського району Львівської області. На підставі документів про право власності на будівлі і споруди, він звернувся до сільської ради із заявою про передачу у власність земельної ділянки площею 0,25 га для обслуговування будинку та споруд.

Сільською радою прийнято рішення про відмову у передачі земельної ділянки у власність і про надання її в користування на умовах оренди.

З таким рішенням сільської ради заявник не погодився і звернувся до районного відділу земельних ресурсів за роз'ясненням.

#### **Запитання**

1. Чи є правомірним прийняте сільрадою рішення?
2. Чи підлягає позов задоволенню? Вирішіть справу.

### **Завдання № 40**

Громадянин С. вступив до колективного садівницького товариства. Йому було виділено земельну ділянку 0,06 га. Земельна ділячка виявилася такою, що підтоплюється. Здійснивши відповідні дренажні роботи, він почав використовувати її для вирощування городніх культур. Але підґрунтові води продовжували підніматись на поверхню. Ділянка виявилася непридатною для садівництва. Тому громадянин С. звернувся до правління садівницького товариства із заявою про відмову від садової ділянки. Правління товариства, посилаючись на те, що земельну ділянку приватизовано, нічим допомогти не може.

#### **Запитання**

1. Який порядок користування землею садівницькими товариствами?



2. Назвіть обов'язки членів садівницького товариства.
3. Якої існує порядок припинення права власності на садову земельну ділянку?

### **Завдання № 41**

Громадянину Повалинському А. А., який має пільги щодо сплати земельного податку, рішенням місцевої ради було передано в оренду земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

#### **Запитання**

1. Дайте визначення поняття земельного податку.
2. Чи поширюються пільги щодо сплати земельного податку на земельні ділянки, які використовуються на умовах оренди?
3. Який порядок передачі земельних ділянок в оренду передбачає Земельний кодекс України?
4. Дайте визначення поняття суборенди.

### **Завдання № 42**

Громадянка К. Лученок, яка має на утриманні чотири корови, 10 свиней, 50 курей, звернулася до сільської ради з проханням про надання їй в оренду земельну ділянку у розмірі 3 га для сінокосіння та випасання худоби. Сільська рада передала їй в оренду на 10 років для зазначених потреб, 3 га земель із громадських пасовищ. Однак жителі села оскаржили рішення до районного органу земельних ресурсів, вважаючи, що при цьому порушені їх права на отримання земель для випасання та сінокосіння.

#### **Запитання**

*Як вирішити справу? Підготуйте проект відповіді начальника районного органу земельних ресурсів.*

### **Завдання № 43**

Громадянин України К. Озерський отримав безкоштовно у приватну власність земельну ділянку площею 0,25 га для індивідуального житлового будівництва в селі, де він проживає, та 0,60 га для ведення особистого селянського господарства. Займаючись підприємницькою діяльністю, він вирішив побудувати новий житловий будинок в райцентрі. Для отримання земельної ділянки під будівництво нового будинку громадянин звернувся з заявою до міської ради. Міська рада, розглянувши заяву та враховуючи, що заявник має у власності житловий будинок і земельну ділянку для обслуговування цього будинку та господарських будівель, а також те, що він не проживає в місті, прийняла рішення не надавати громадянину земельну ділянку для зазначених потреб.

Будучи незгідним з рішенням міської ради громадянин звернувся до консультаційної фірми «Землевпорядник» за роз'ясненням з цього приводу.

#### **Запитання**

*Підготуйте проект відповіді консультаційної фірми.*

### **Завдання № 44**

У 2009 році земельну ділянку гр. Власової М. П. було викуплено для суспільних потреб для будівництва міського дитячого садка. У 2010 році на цій ділянці було збудовано розважальний комплекс. Вважаючи таке використання земельної ділянки нецільовим гр. Власова звернулася до міської ради про визнання недійсним договору купівлі-продажу.

Одночасно вона звернулася до консультаційної фірми «Землевпорядник» за роз'ясненням з цього приводу.

#### **Запитання**

1. Хто має право звернення щодо визнання недійсним договору купівлі-продажу та в яких випадках, який орган його розглядає?
2. Підготуйте проект відповіді консультаційної фірми «Землевпорядник».

### **Завдання № 45**

До Зайцівської селищної ради м. Горлівки звертаються громадяни, які мешкають в селищі Зайцеве та які бажають отримати у власність чи користування земельні ділянки, що розташовані під балконами двоповерхового будинку.

#### **Запитання**

*Просимо надати роз'яснення процедури передачі у власність або користування таких земельних ділянок.*

### **Завдання № 46**

За рішенням міської ради передбачено проведення земельного аукціону. Відповідно до нього виділені земельні ділянки з правом їх довгострокової оренди та продажу у власність юридичним і фізичним особам. Запланований на четверту декаду аукціон передбачає продаж земельної ділянки площею 8000 м<sup>2</sup> у власність з метою реставрації пам'ятки архітектури XVI ст., що розміщена на ній, частини території регіонального ландшафтного парку, ботанічного саду, земельної ділянки місцевої пам'ятки природи площею 700 м<sup>2</sup>.

З правом довгострокової оренди запропоновано земельну ділянку площею 4500 м<sup>2</sup>, на якій розміщені дендрологічний парк, місцевий парк оздоровлення та відпочинку населення, штучно створений ставок з ділянкою 3800 м<sup>2</sup>, водоохоронної зони і території кемпінгу площею 420 м<sup>2</sup>.

Після проведення аукціону до прокурора міста звернувся голова місцевої екологічної організації за роз'ясненням про правомірність проведення цього аукціону.

#### **Запитання**

*Чи правильно виділені землі для проведення аукціону? Як вирішити справу?*

### **Завдання № 47**

Громадянин Семенчук звернувся до сільської ради із заявою про приватизацію земельної ділянки у розмірі 0.78 га, якою він користується з 1984 р. у с. Лупані Київської області у зв'язку зі спадщиною приватного будинку після смерті матері. При підготовці справи до розгляду на сесії сільської ради з'ясувалося, що гр. Семенчук з 1991 р. працює в Бельгії за контрактом. Фактичне використання землі здійснює його брат, який працює в сусідньому містечку лікарем клінічної лікарні. Крім того, встановлено, що гр. Семенчук є членом садівничого товариства в селі Осокори і приватизував у ньому земельну ділянку розміром 0.07 га.

Сільська рада винесла рішення про відмову гр. Семенчуку у приватизації земельної ділянки, враховуючи, що йому вже належить на праві власності земельна ділянка в садівничому товаристві, і рекомендувала виконкому укласти договір оренди землі після його повернення з-за кордону.

До повернення гр. Семенчука земельну ділянку за рішенням сільської ради закріплено за його братом на умовах тимчасового землекористування відповідно до його заяви. Зі скаргою з приводу відмови у приватизації земельної ділянки гр. Семенчук звернувся до райдержадміністрації.

#### **Запитання**

*Підготуйте відповідь гр. Семенчуку.*

### **Завдання № 48**

Громадянин Ілюшко є власником житлового будинку та земельної ділянки, на якій він розташований, у розмірі 0.08 га. Крім того, він приватизував квартиру в державному житловому фонді, де переважно проживає. У березні він звернувся до приватного нотаріуса з проханням посвідчити договір оренди вказаної земельної ділянки, яку він передав у користування гр. Ромцевій. Нотаріус відмовився посвідчити вказаний договір, оскільки гр. Ромцева три місяці тому вже орендувала присадибну земельну ділянку гр. Ященко. Вважаючи відмову приватного нотаріуса неправомірною, гр. Ілюшко звернувся за консультацією до міського відділу Держгеокадастру.

#### **Запитання**

*Складіть проект відповіді начальника відділу Держгеокадастру.*

### **Завдання № 49**

Громадянка Дроніна є власницею 0.60 га земельної ділянки, переданої їй для ведення особистого селянського господарства в селищі міського типу. Після смерті матері їй за заповітом належить 0.47 га землі та житловий будинок на праві власності.

Для отримання свідоцтва про право власності вона звернулася до сільської ради за місцезнаходженням будинку та земельної ділянки, однак, вона відмовила, посилаючись на те, що громадяни України не мають права бути власниками земельної ділянки для ведення особистого селянського господарства в розмірі, що перевищує 0.60 га, та те, що для цих цілей земельні ділянки передаються у власність лише один раз. Громадянка Дроніна оскаржила дії сільської ради в суді.

**Запитання**

*Яким повинно бути рішення суду?*

**Завдання № 50**

Громадянин О. для будівництва житлового будинку і гаража звернувся до голови сільської ради з клопотанням про безоплатне надання йому у власність двох земельних ділянок загальною площею 0,56 га. При цьому О. пообіцяв голові сільської ради, що допоможе його дочці у працевлаштуванні за кордоном. Клопотання О. голова сільської ради задовільнив.

**Запитання**

- 1. Який порядок безоплатної передачі громадянам земельних ділянок передбачено Земельним кодексом України?*
- 2. Чи правомірні дії голови сільської ради?*

**Завдання № 51**

ТОВ «Укрпром» звернулося до Інституту землеустрою з питанням виготовлення правовстановлюючих документів на земельну ділянку загальною площею 4,13 га, призначену для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Земельна ділянка належить ТОВ «Укрпром» на праві приватної власності. Це право було набуто згідно зі ст.131 Земельного кодексу України на підставі договору міни. Договір між ТОВ «Укрпром» і громадянином Корневим Р.Д. посвідчив приватний нотаріус. Інститут землеустрою відмовив, посилаючись на те, що міну земельних ділянок здійснено з порушенням земельного законодавства, зокрема п.15 Перехідних положень Земельного кодексу України, де тимчасово обмежено оборот земельних ділянок.

**Запитання**

- 1. Дайте характеристику договору міни за цивільним законодавством.*
- 2. Чи правомірна відмова Інституту землеустрою виготовити правовстановлюючі документи?*

### **1.3. Грошова оцінка земель**

#### **Завдання № 52**

Товариство є власником нежилих приміщень першого поверху в адміністративній будівлі. Право власності на них зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно. При цьому товариство є платником єдиного податку, отримує дохід саме від надання в оренду власних нежилих приміщень, і єдиний вид його діяльності — надання в оренду й експлуатацію власного чи орендованого нерухомого майна.

#### **Запитання**

*Чи сплачуватиме товариство до бюджету земельний податок?*

#### **Завдання № 53**

Громадянка — член садівницького товариства приватизувала свою земельну ділянку, що підтверджується державним актом на право власності. Земельні ділянки садівницького товариства знаходяться в межах населеного пункту, нормативну грошову оцінку земель якого встановлено.

#### **Запитання**

*Чи зміниться розмір земельного податку в 2015 р. порівняно з минулим роком, якщо у населеному пункті нормативна грошова оцінка протягом 2014 р. не змінилася?*

#### **Завдання № 54**

Товариство є власником нежилого приміщення на підставі договору купівлі-продажу та має свідоцтво на право власності на це приміщення. У земельному кадастрі за товариством обліковується частина земельної ділянки (має кадастровий номер), яка закріплена пропорційно викупленому приміщенню.

#### **Запитання**

*Чи має товариство самостійно сплачувати до бюджету податок на землю та на підставі яких документів?*

#### **Завдання № 55**

Фермерське господарство має на меті займатися риборозведенням. Голова господарства звернувся до сільської ради з заявою про надання в оренду ставка.

#### **Запитання**

*Як правильно визначити розмір орендної плати за таку земельну ділянку, якщо вона знаходиться в межах села і нормативну грошову оцінку земель населеного пункту проведено?*

#### **Завдання № 56**

В яких випадках при укладенні договору стосовно передачі однією особою іншій у власність земельної ділянки обов'язковим є проведення грошової оцінки такої ділянки.

#### **Запитання**

*Надати розгорнуту відповідь: коли здійснюється нормативна грошова оцінка, а коли — експертна? Хто проводить грошову оцінку земельної ділянки, яким документом це підтверджується та який розмір плати за її проведення?*

#### **Завдання № 57**

Громадянин М. є власником земельної ділянки, що знаходиться в межах населеного пункту, – для ведення особистого селянського господарства. За станом здоров'я немає можливості її обробляти, тому вирішив надати земельну ділянку в оренду громадянину В.

#### **Запитання**

*Яка ставка земельного податку застосовується у разі надання в оренду земельних ділянок (в межах населених пунктів), окремих будівель (споруд) або їх частин власниками?*

#### **Завдання № 58**

Юридична особа є орендарем земельної ділянки згідно з укладеним із сільською радою в установленому порядку договором оренди. Водночас така юридична особа уклала з іншою особою договір суборенди цієї земельної ділянки.

#### **Запитання**

*Хто в такому випадку подаватиме податкову звітність та здійснюватиме плату за земельну ділянку до бюджету?*

#### **Завдання № 59**

Громадянка Блищик О.М. проживає в селі. Вирішила продати свою земельну ділянку, надану їй для будівництва та обслуговування житлового будинку. Вона звернулася до територіального органу Державного земельного агентства та отримала витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки. Нотаріус відмовився посвідчувати договір купівлі-продажу земельної ділянки, оскільки не проведена експертна оцінка даної ділянки.

#### **Запитання**

- 1. Чи правомірні дії нотаріуса?*
- 2. Хто проводить грошову оцінку земельної ділянки, яким документом це підтверджується та який розмір плати за її проведення?*
- 3. Коли виникає право на земельну ділянку?*

#### **Завдання № 60**

Відповідно до якого нормативного акту розраховується коефіцієнт індексації нормативної грошової оцінки сільськогосподарських угідь, земель населених пунктів та інших земель несільськогосподарського призначення. Як застосовується коефіцієнт індексації? Яке значення коефіцієнта індексації в 2015 році? Хто розраховує величину коефіцієнта індексації нормативної грошової оцінки?

*Надати відповідь згідно чинного законодавства.*

#### **Завдання № 61**

До Степанської селищної ради звернулися жителі багатоповерхового будинку (власники квартир) з проханням пояснити: чи є вони платниками земельного податку за земельні ділянки під багатоповерховими житловими будинками?

#### **Запитання**

*Підготуйте проект відповіді голови селищної ради.*

#### **Завдання № 62**

Громадянин Ситников у травні отримав право власності на земельну ділянку площею 0,25 га, яка розташована в межах селища міського типу з населенням 9,5 тис. жителів. У червні поточного року він отримав платіжне повідомлення про внесення плати за землю з розрахунку платежу за 0,07 га землі за ставками, передбаченими для населених пунктів, і 0,18 га землі за ставками, передбаченими до оплати за земельні ділянки сільськогосподарських угідь у межах селища.

Ситников не погодився з розміром належних платежів і звернувся до прокуратури зі скаргою, у якій він, зокрема, зазначив, що на отриманій ним земельній ділянці розташовані житловий будинок, господарські будівлі та гараж, які загалом займають 0,07 га земельної ділянки, на 0,14 га розташований ставок-копань, а 0,04 га ділянки займають чагарники і плодові дерева. Крім того, він просить взяти до уваги ту обставину, що зазначену ділянку він отримав на праві власності за плату, а це, на його думку, повинно бути враховано при визначенні плати за землю.

### **Запитання**

*Дати характеристику правовій формі даного платежу та вирішити справу.*

## **1.4. Державний контроль за використанням та охороною земель**

### **Завдання № 63**

Згідно з рішенням сільської ради акціонерному товариству «Світязь» передано у власність 43 га землі розташованих поза межами прибережної захисної зони в смузі водоохоронної зони озера, під сінокоси та пасовища.

Державний інспектор з використання та охорони земель порушив перед сільською радою питання про скасування вказаного рішення, оскільки, на його думку, воно суперечить чинному законодавству.

#### **Запитання:**

- 1. Яке рішення повинна прийняти сільська рада?*
- 2. Напишіть проект відповіді голови сільської ради.*

### **Завдання № 64**

Сільськогосподарське підприємство „Світоч” передало за договором оренди землі, які розташовані в прибережній смузі річки, громадянам Т.Ковальчуку та Д.Давидюку для вирощування овочевих культур.

Ці громадяни, крім вирощування овочевих культур, збудували кемпінг для автотуристів, закупили човни і влаштували місця відпочинку для місцевого населення.

Державний інспектор з використання та охорони земель попередив керівника сільськогосподарського підприємства про нецільове використання земель і дав вказівку у двомісячний термін і розірвати угоду із вказаними громадянами.

Однак цю вказівку не було виконано, тому інспектор порушив питання про вилучення земель у сільськогосподарського підприємства передавши справу в суд.

#### **Запитання**

*Виконати правовий аналіз цієї ситуації. Підготуйте позовну заяву державного інспектора з використання та охорони земель до суду.*

### **Завдання № 65**

Державний інспектор з використання та охорони земель області наклав адміністративні стягнення на керівників сільськогосподарських і промислових підприємств за порушення щорічного терміну подання даних про якість земель, необ'єктивний облік закріплених за ними угідь та несвоєчасну сплату земельного податку. Керівник аграрної акціонерної фірми «Сяйво» оскаржив це рішення в обласній раді.

#### **Запитання**

*Вирішити справу та підготувати проект відповіді голови обласної ради.*

### **Завдання № 66**

У межах берегової смуги р.Дністра агрофірма «Поділля» почала будівництво птахофабрики, овочесховища та цеху з виготовлення вина і соків.

Управління річкового пароплавства звернулося до обласної ради зі скаргою на дії агрофірми, вважаючи, що вона порушує її право на використання земель берегової смуги для потреб, пов'язаних із судноплавством.

На засіданні облвиконкому президент агрофірми вказав, що ці землі передані агрофірмі у власність за рішенням сільської ради відповідно до проекту роздержавлення та приватизації земель, а тому агрофірма як власник землі почала будівництво на належних їй землях.

**Запитання:**

*Підготувати проект відповіді голови обласної ради. Як вирішити справу?*

**Завдання № 67**

Громадянин Меліков Г. О. самовільно зайняв 0,05 га орної землі, що належить тваринницькій фермі ТОВ, і посадив на ній картоплю. Восени він зібрав 1000 кг картоплі, частину якої продав.

**Запитання**

- 1. Чи законні дії Мелікова Г.О.?*
- 2. Перерахуйте види земельних правопорушень.*
- 3. Який існує порядок відновлення самовільно зайнятих земельних ділянок?*

**Завдання № 68**

Громадянин Король В.П. є власником земельної ділянки розміром 2,0 га . Він дозволив громадянинові Підкуйму С.В. на частині своєї земельної ділянки збудувати житловий будинок . За це Підкуймо С.В. зобов'язався добудувати до будинку Короля В.П. веранду.

**Запитання**

- 1. Чи правомірні дії громадян Короля В.П. і Підкуйма С.В.?*
- 2. Розкрийте поняття та види юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства.*
- 3. В чому полягає особливість відповідальності за самовільне зайняття земельної ділянки?*

**Завдання № 69**

Заводу «Еталон» у встановленому законом порядку було надано у користування земельну ділянку сільськогосподарського призначення розміру 4,0 га для вирощування сільськогосподарської продукції. Однак завод вирощувати таку продукцію не став, а приступив до будівництва на наданій земельній ділянці складських приміщень. Крім того, частина ділянки використовувалась під звалище промислових відходів. Про це стало відомо в Держгеокадастрі.

**Запитання**

- 1. Дайте характеристику правового режиму земель промисловості.*
- 2. Яка відповідальність передбачена за використання земель не за цільовим призначенням?*
- 3. Як розв'язати справу?*

**Завдання № 70**

На прохання відпочиваючих, які мають особистий автомобільний транспорт, адміністрація оздоровчого санаторію, що знаходиться на березі Азовського моря, дозволила спорудити автомобільну стоянку в межах прибережної смуги моря. Державний інспектор з контролю за використанням та охороною земель на підставі виявлення порушень земельного законодавства зафіксував правопорушення та передав матеріали перевірки до прокуратури.

**Запитання**

- 1. Вкажіть порядок та особливості земель оздоровчого призначення.*
- 2. Визначте права та обов'язки державного інспектора з контролю за використанням і охороною земель.*

**Завдання № 71**

Н. звернувся до суду з позовом про визнання недійсними протоколу та постанови інспекторів державного контролю за використанням та охороною земель про накладання на нього штрафу за самовільне заняття земельної ділянки, зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу та знищення межових знаків.

**Запитання**

1. *Визначте, яка відповідальність передбачена за вказані порушення земельного законодавства.*
2. *Визначте загальні засади притягнення до адміністративної відповідальності.*

### **Завдання № 72**

Громадянин Крайко проживає у приватному будинку на околиці селища міського типу, межу якого розділяє внутрігосподарська дорога шириною 8,8 м. З метою розширення своїх господарських будівель, зокрема теплиці гр. Крайко використав частину цієї дороги розміром 15х3 м, що прилягає до його землеволодіння. Це питання він погодив із знайомим архітектором Шишкіним. Відповідні зміни були внесені до плану забудови його садиби.

Державний інспектор з використання та охорони земель району під час перевірки додержання земельного законодавства встановив зазначені факти і ухвалив постанову про накладення на гр. Крайка Т. адміністративного штрафу та про повернення земель громадського користування у використання за призначенням.

Це рішення гр. Крайко оскаржив у суді.

**Запитання**

*Чи підлягає скарга задоволенню? Як вирішити справу?*

### **Завдання № 73**

На території дослідного господарства «Новатор» дирекцією було виділено 50 га земель гр. Чумаку для ведення фермерського господарства.

**Запитання**

*Чи законно діяла дирекція дослідного господарства? Дайте розгорнуту відповідь.*



## **1.5. Вирішення земельних спорів**

### **Завдання № 74**

Подружжя Коваленки збудували на присадибній земельній ділянці в сільській місцевості житловий будинок і необхідні для ведення підсобного господарства будівлі. Протягом 15 років вони перебували із сусідкою Василенко у злагоді. Після смерті сусідки її садибу придбала сім'я Власенка. Молода сім'я збудувала новий житловий будинок і господарські будівлі. Вбиральню вони розмістили проти вікон сусіда за 1,5 м від огорожі. На межі складала гній і бур'ян після прополювання городу. Час від часу цей бур'ян палили. Тут же виливали відходи. Запахи і їдкий дим, особливо коли вітер у напрямі сусіднього будинку, не дає можливості вийти з будинку. Неодноразові звернення до Василенків із цього приводу не дали результату. Крім того, Василенки посадили горіх на відстані один метр від межі сусіда, який затінює город, що значно впливає на урожайність вирощуваної картоплі.

#### **Запитання**

- 1. Які права мають землекористувачі і які покладаються на них обов'язки?*
- 2. Дайте визначення поняття добросусідства.*
- 3. Як розв'язати спір між сусідами землекористувачами?*

### **Завдання № 75**

Громадянин Прохоренко Р. Д. посадив вишню на відстані, більшій за метр, від межі земельної ділянки сусіда Шевченка С. М., але вона так розрослася, що її гілля стало затінити рослини Шевченка С. М. Його син висловив претензії до сусіда стосовно вишні. У відповідь на це Прохоренко Р. Д. зауважив, що не раз спостерігав, як Шевченко С. М. на своїй земельній ділянці збирає ягоди, що впали з вишні.

#### **Запитання**

- 1. У чому полягає зміст добросусідства?*
- 2. На якій відстані мають висаджувати плодові дерева від межі сусідньої земельної ділянки?*
- 3. Розв'яжіть спірну ситуацію.*

### **Завдання № 76**

Два громадянина м. Черкаси проживали в мирі і злагоді до того часу, поки один із них не розпочав інтенсивно забудовувати свою земельну ділянку. Безпосередньо на межі сусідньої ділянки він будував гараж, хотів використовувати його і як майстерню для ремонту машин. З цим не погоджується власник сусідньої земельної ділянки. Виник спір.

#### **Запитання**

- 1. Дайте правову характеристику земель житлової і громадської забудови.*
- 2. Який орган державної влади контролює використання та охорону земель комунальної власності, додержання земельного й екологічного законодавства?*
- 3. Як розв'язати спір?*

### **Завдання № 77**

Між господарями двох сусідніх земельних ділянок виник спір, відповідно до плодкових дерев - вишень і абрикосів, які росли на межі. Громадянин Климчик В. С. не дозволяв збирати врожай громадянину Маляру С.С., мотивуючи це тим, що він власноруч саджав ці дерева на межі. Відповідно до цього громадянин Маляр С.С. звернувся до сільської ради з проханням вирішити спір.

#### **Запитання**

1. Чи має право Маляр С.С. на збір врожаю з дерев, що ростуть на межі?
2. Вирішіть справу.

### **Завдання № 78**

Громадянин Куценко Р. Д. звернувся із заявою до селищної ради з проханням вжити заходів до сусіднього землевласника Ражика П. Є. у зв'язку з тим, що посаджені останнім дерева на межі їхніх земельних ділянок перешкоджають проникненню сонячного проміння та стримують ріст сільськогосподарських рослин.

#### **Запитання**

1. Дайте визначення поняття добросусідства, розкрийте його зміст?
2. Яке рішення можна прийняти за заявою Куценка Р.Д.?

### **Завдання № 79**

Громадянин Войналович Ф. І. для приватизації земельної ділянки й оформлення державного акта на право приватної власності на землю провів всі потрібні роботи і підготував всі відповідні документи. Але його сусід, громадянин Арнаут Ф. А. не згоден з межею, яка розділяє його земельну ділянку і земельну ділянку громадянина Войналовича Ф.І

#### **Запитання**

1. Розкрийте поняття, зміст та види права землекористування.
2. Яким чином можна розв'язати питання стосовно меж земельних ділянок цих громадян?

### **Завдання № 80**

Згідно з рішенням виконкому селищної ради дачно-будівельному кооперативу «Райдуга» передано у власність земельну ділянку з розрахунку 0,10 га на кожного члена кооперативу із земель державного сільськогосподарського підприємства «Обрій». Останнє заперечило проти цього рішення, вважаючи, що зміна межі селища міського типу за генеральним планом не є підставою для розпорядження землями сільськогосподарського підприємства. Оскільки це заперечення не було прийнято виконкомом селищної ради до уваги, то керівник сільськогосподарського підприємства «Обрій» звернувся до суду про визнання цього рішення незаконним.

#### **Запитання**

*Чи підлягає позов задоволенню?*

### **Завдання № 81**

У зв'язку зі зміною межі міста міська рада прийняла рішення про зміну розмірів земельних ділянок, ідо перебувають в оренді громадян, до 0.10 га. Група громадян звернулася до суду з позовом про визнання цього рішення незаконним. В обґрунтуванні позовних заяв вказано, що земельні ділянки у свій час їм виділив радгосп, а в 1993 р. згідно з рішенням сільської ради, на території якої знаходяться ці ділянки, як працівникам сільського господарства ділянки в розмірі 0,50 га були передані їм у приватну власність для ведення особистого підсобного господарства.

#### **Запитання**

*Чи підлягає позов задоволенню? Як вирішити справу?*

### **Завдання № 82**

Гр. Іванов придбав 1/4 частину домоволодіння, що розташоване на землях міської забудови, та отримав право на користування відповідною частиною прибудинкової земельної ділянки. Через рік він прибудував дві житлові кімнати та галерею, у зв'язку з чим його частина в загальній власності на будинок збільшилася до 1/2. Після того гр. Іванов подав до суду позов решті співвласників будинку, вимагаючи зміни порядку користування прибудинковою земельною ділянкою.

### **Запитання**

*Чи підлягає задоволенню позов гр. Іванова? Дайте вичерпну відповідь.*

### **Завдання № 83**

Гр. Чижевському сільська рада надала земельну ділянку площею 0,17га для будівництва та обслуговування житлового будинку у власність. Облаштувавши земельну ділянку, гр. Чижевський виявив, що в його криниці джерело мінеральних вод. Сільська рада дізнавшись про це, відмінила рішення про надання земельної ділянки. Але гр. Чижевський опротестував це рішення в суді. Була призначена комісія, яка виявила що глибина криниці становить 17,5 м, крім того гр. Чижевський використовував воду для власних потреб.

### **Запитання**

*Підготуйте проект вирішення справи.*

### **Завдання № 84**

Приватно-орендне сільськогосподарське підприємство «Мрія» звернулося до суду з позовом про відшкодування збитків на суму 300 тис. грн., завданих самовільним захопленням земельної ділянки членом цього підприємства Остапенко.

У судовому засіданні гр. Остапенко пояснила, що вона, крім своєї, користувалася присадибною ділянкою померлих батьків у розмірі 0,32 га оскільки є їх спадкоємицею. На цій ділянці гр. Остапенко збудувала хлів, інші господарські споруди для вирощування тварин, птиці, ведення тепличного господарства.

Суд вирішив, що Остапенко повинна відшкодувати завдані приватно-орендному підприємству «Мрія» збитки.

### **Запитання**

*Чи законне рішення суду? Як вирішити справу?*

### **Завдання № 85**

Сім'я Коваленків з п'яти чоловік уклала з сільськогосподарським підприємством договір оренди на рибогосподарське використання частини ставка строком на 10 років. Згідно з договором орендар зобов'язаний у рахунок 10 % орендної плати передавати підприємству вирощену рибу до закінчення рибогосподарського сезону.

Через чотири місяці після підписання договору орендар звернувся до сільськогосподарського підприємства з вимогою припинити вимочувати у ставку коноплі та льон, використовувати прибережну смугу під розміщення споруд для зберігання сільськогосподарських машин, захоронення пестицидів і миття тари з-під мінеральних добрив, оскільки спостерігається загибель молодяку та дорослих риб. Якщо така діяльність з боку підприємства не буде припинена, то він змушений буде знизити розмір орендної плати і відмовитися від оплати в натурі.

Керівник підприємства заперечив, посилаючись на той факт, що такі умови не передбачені цим договором, а що стосується риби, то це результат непродуманого годування та догляду за водоймою.

У серпні після зливових дощів більша частина вирощеної риби в кількості 85 т загинула. Гр. Коваленко звернувся з позовом до суду про відшкодування завданої шкоди, а також про припинення екологічно шкідливої діяльності з боку підприємства.

Суд відмовив у прийомі та розгляді позовних вимог, посилаючись на непідвідомчість суду даного спору.

### **Запитання**

*Як вирішити справу?*

### **Завдання № 86**

Межа між земельними ділянками громадян Зайцевої і Зарницького визначалась умовною лінією оранки та обробітку земель. Після проведення весняної оранки гр. Зайцева поставила вимогу перед своїм сусідом змінити межу, вважаючи, що він самовільно зайняв значну частину належної їй ділянки. Останній заперечив проти звинувачень, указавши, що

межа визначалася двома пагорбами, які у процесі оранки не змінили свою конфігурацію. Тоді гр. Зайцева звернулася з позовом до райдержадміністрації про повернення гр. Зарницьким частини захоплених земель.

**Запитання**

*Підготуйте відповідь голови райдержадміністрації.*

**Завдання № 87**

Громадянка Овсяніна та гр. Кириленко є співвласниками житлового будинку загальною площею 240 м<sup>2</sup> у місті обласного підпорядкування Присадибною земельною ділянкою, у 0.12 га вони користуються сумісно, використовуючи частину земель для сільськогосподарських потреб пропорційно належній частині будівель: гр. Овсяніна – 110 м<sup>2</sup>, гр. Кириленко – 130 м<sup>2</sup>.

Вони вирощують овочеві культури та фрукти. Крім того, гр. Овсяніна розводить шовкопрядів. Гр. Кириленко не раз звертався до міськвиконкому з вимогою змусити його сусідку виконувати заходи щодо боротьби зі шкідниками зелених насаджень та перестати надмірно поливати земельну ділянку, тому що її дії сприяють розвитку ерозійних процесів на його частині земельної ділянки.

Після цього гр. Кириленко звернувся до суду з позовом про усунення перешкод у його землекористуванні та позбавлення гр. Овсяніної права на частину земельної ділянки.

**Запитання**

*Чи можна дії гр. Овсяніної вважати підставою для позбавлення її права на земельну ділянку?*

**Завдання № 88**

На виділеній фермеру П. Ониську площі земель, що складають єдиний масив, надано 4.8 га лісових угідь в оренду. Фермер Онисько, який до цього працював трактористом у колгоспі, поділив лісові угіддя на чотири функціональні зони: для заняття лісовим господарством, рекреаційною діяльністю, розміщення сінокосів, пасовищ та вуликів. З цією метою він уклав договір суборенди з п'ятьма працівниками сусіднього сільськогосподарського підприємства «Сигма», передавши їм вказані лісові угіддя в суборенду разом з 40 вуликами.

У зв'язку з тим, що працівники О. Кащенко та І. Юрський не здали кошти отримані за проданий мед, фермер П. Онисько розірвав з ними договір суборенди і звернувся до суду із скаргою про повернення незаконно привласнених грошей.

Районний суд відмовив у задоволенні позову, вважаючи його непідсудним. Фермер І. Онисько подав касаційну скаргу до обласного суду.

**Запитання**

*Чи є законним рішення районного суду? Як вирішити справу?*

## **Розділ 2. Приклад розв'язання задачі**

### ***Текст задачі***

Одержавши в оренду на 10 років земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства площею 1.20 га., вартістю 12000 грн. в селі Бабин Гощанського району Рівненської області громадянин М.Єршов за згодою сільської ради уклав письмовий договір суборенди земельної ділянки з громадянином Р.Рябченко. За цим договором передав останньому у користування земельну ділянку. Угодою передбачено, що Р.Рябченко буде передавати М.Єршову половину зібраного врожаю. Укладання такого договору М.Єршов пояснив своєю хворобою, яка не дає йому можливість особисто обробляти земельну ділянку.

Через два місяці Р.Рябченко за згодою М.Єршова збудував на цій земельній ділянці капітальну теплицю. Сільська рада винесла рішення №125 від 20 серпня 2015 р. про вилучення з користування М.Єршова земельної ділянки.

Єршов звернувся зі скаргою про незгоду з рішенням сільської ради до територіального органу Держгеокадастру та пізніше до суду. Як вирішити справу?

Підготуйте проект відповіді начальника районного управління земельних ресурсів та позовну заяву до суду.

### ***Аналіз суті задачі :***

#### ***Сторони конфлікту:***

Громадянин М.Єршов з однієї сторони та сільська рада з другої .

#### ***Суть конфлікту:***

На земельній ділянці площею 1.20 га в селі Бабин, яка надана в оренду для ведення особистого селянського господарства громадянину М.Єршову і передана останнім у суборенду громадянину Р.Рябченку за договором, була побудована теплиця. Сільська рада вбачила в цьому порушення земельного законодавства шляхом використання земельної ділянки не за цільовим призначенням і винесла рішення про вилучення з користування М.Єршова земельної ділянки.

#### ***До кого звернулися за вирішенням справи:***

М.Єршов не згодився з таким рішенням і звернувся із скаргою до районного органу із земельного ресурсів, а пізніше до суду. (Слід зауважити, що вирішення питань поставлених в зверненні М.Єршова не входить в компетенцію районного органу із земельних ресурсів, так як відповідно до частини 2 статті 158 Земельного кодексу України питання володіння, користування і розпорядження земельними ділянками вирішуються виключно судом.)

#### ***Посилання на конкретні нормативні акти з вказанням статей законів чи підзаконних актів:***

Громадянин М.Єршов отримав земельну ділянку площею 1.20га в селі Бабин в оренду на 10 років для ведення особистого селянського господарства. Це зроблено відповідно до ч.2 статті 93 Земельного кодексу України. Відповідно до ч.4 статті 93 Земельного кодексу України та ст.8 Закону «Про оренду землі» М.Єршов мав право передати за згодою сільської

ради земельну ділянку громадянину Р.Рябченку в суборенду з укладанням письмового договору .

Відповідно до ч.1 ст.96 Земельного кодексу України, земельна ділянка повинна використовуватись відповідно до категорії земель сільськогосподарського призначення, що на думку сільської ради було порушено шляхом побудови капітальної теплиці.

***Пояснення до прийнятого варіанта розв'язку:***

Відповідно до ст. 141 Земельного кодексу України існують підстави вилучення земельної ділянки при її використанні не за цільовим призначенням і в нашому випадку це може бути здійснено відповідно до ст. 12 Земельного кодексу України за рішенням сільської ради. Але, відповідно до класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів 23.07.2010 №548, землі сільськогосподарського призначення включають в себе землі для розміщення відповідної виробничої інфраструктури якою є капітальна теплиця.

Отже, вилучення з користування М.Єршова земельної ділянки є неправомірним.

***Проект відповіді начальника відділу Держгеокадастру та позовна заява до суду наводяться нижче.***

*Управління Держгеокадастру у Рівненській області*

*Відділ Держгеокадастру у Гоцанському районі*

*№26 від 15 вересня 2015р.*

*Гр. М.Єршову*

*С.Бабин Гоцанського району*

На звернення від 1 вересня 2015 року щодо законності вилучення земельної ділянки на території Бабинської сільської ради, повідомляємо наступне.

Встановлено, що на земельній ділянці площею 1.20га в с.Бабин, яка надана Вам в оренду для ведення особистого селянського господарства і була передана у суборенду громадянину Р.Рябченку за згодою ради, була побудована капітальна теплиця. Сільська рада спостерігла в цьому порушення земельного законодавства – використання земельної ділянки не за цільовим призначенням і винесла рішення про вилучення у Вас земельної ділянки.

Відповідно до частини «4» статті 93 Земельного кодексу України та ст. 8 Закону «Про оренду землі» Ви мали право передати земельну ділянку громадянину Р. Рябченку в суборенду за згодою орендодавця та з укладенням письмового договору, що було зроблено.

Відповідно до ч. 1 статті 96 Земельного кодексу України, земельна ділянка повинна використовуватись за цільовим призначенням, що на думку Бабинської сільської ради було порушено шляхом побудови капітальної теплиці.

Відповідно до класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів 23.07.2010 №548, землі сільськогосподарського призначення включають в себе землі для розміщення відповідної виробничої інфраструктури, якою можна вважати капітальну теплицю.

Отже, вилучення з користування М. Єршова земельної ділянки є неправомірним.

Крім цього повідомляємо, що вирішення проблеми, яка поставлена у зверненні, не входить до компетенції відділу Держземагенства у Гоцанському районі, так як відповідно до статті ч. 2 158 Земельного кодексу України питання володіння, користування і розпорядження земельними ділянками вирішуються виключно судом.

Начальник відділу

Дубич С.В.

До Гощанського районного суду  
Рівненської області

**Позивач:** М. Єршов  
вул. Шкільна, 12 с. Бабин,  
Гощанський район,  
Рівненська область

**Відповідач:** Бабинська сільська  
рада Гощанського району  
Рівненської області

**Позовна заява  
про повернення вилученої земельної ділянки**

Рішенням Бабинської сільської ради від 20 серпня 2015р. № 125 вилучено земельну ділянку, яка була надана мені в оренду (реєстраційний номер договору 1234 від 12.04.2013р.) терміном на 10 років.

Я є потерпілим у даній справі. Одержавши в оренду на 10 років земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства площею 1,20 га вартістю 12000 грн. в с. Бабин, був укладений письмовий договір суборенди з громадянином Р. Рябченком, якому передано, за згодою сільської ради (орендодавця), останньому у користування земельну ділянку. Укладання такого договору викликане хворобою, яка не дає мені можливості особисто обробляти земельну ділянку. Через два місяці Р. Рябченко, за моєю згодою, збудував на цій ділянці капітальну теплицю.

Сільська рада винесла рішення про вилучення з мого користування земельної ділянки, убачивши у цьому нецільове її використання.

Я не згідний з рішенням сільської ради, так як теплиця має ціллю інтенсифікацію вирощування сільськогосподарських культур і цільове призначення земельної ділянки не мінялось. Відповідно до класифікації видів цільового призначення земель, затвердженої наказом Державного комітету України із земельних ресурсів 23.07.2010 №548, землі сільськогосподарського призначення включають в себе землі для розміщення відповідної виробничої інфраструктури, якою є капітальна теплиця.

Прошу:

1. Скасувати рішення Бабинської сільської ради Гощанського району Рівненської області про вилучення земельної ділянки наданої мені в оренду на 10 років.

2. Повернути дану земельну ділянку в подальше користування М.Єршова та Р.Рябченка.

До позовної заяви додаються:

1. Копія рішення Бабинської сільської ради Гошанського району Рівненської області.
2. Копія договору оренди земельної ділянки, який укладений між Бабинською сільською радою та М.Єршовим.
3. Копія договору суборенди земельної ділянки, який укладений між М.Єршовим та Р.Рябченком.
4. Витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельної ділянки.

28 вересня 2015р.

М.Єршов

## **Розділ 3. Актуальні питання земельного законодавства**

### **3.1. Порядок та строки приватизації земельної ділянки**

Відповідно до чинного законодавства України кожен громадянин, який користується земельною ділянкою, має право на безоплатну її приватизацію у межах норм, визначених законом.

#### **Довідкова інформація!**

*Відповідно до ст.121 Земельного кодексу України громадяни України мають право на приватизацію земельних ділянок в таких розмірах:*

- *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. 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;*
- *для ведення особистого селянського господарства – не більше 2,0 га;*
- *для ведення садівництва – не більше 0,12 га;*
- *для будівництва і обслуговування жилого будинку, господарських 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.*

#### **Зверніть увагу!**

*Громадянин України може отримати земельну ділянку у власність шляхом безоплатної приватизації тільки один раз по кожному виду використання у межах норм, визначених законом.*

Безоплатна приватизація земельної ділянки, яка перебувала у користуванні громадянина України в межах населеного пункту, здійснюється за наступним порядком:

**КРОК 1.** Подання громадянином до місцевої ради заяви про безоплатну передачу земельної ділянки у власність. У заяві зазначається площа та цільове призначення земельної ділянки. Площа не може перевищувати норм, визначених ст.121 Земельного кодексу України.

**КРОК 2.** Прийняття рішення місцевою радою щодо надання дозволу на розробку технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

**Строк:** Місцева рада або районна державна адміністрація зобов'язана прийняти рішення у місячний термін.



**КРОК 3.** Звернення особи, що бажає приватизувати земельну ділянку, до землевпорядної організації та укладання договору з метою розробки технічної документації щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

**До відома!**

*Така документація є підставою для присвоєння кадастрового номера та реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі.*

**КРОК 4.** Розробка документації із землеустрою землевпорядною організацією.

**Строк:** Визначається за домовленістю між замовником землевпорядної документації та землевпорядною організацією.

**КРОК 5.** Подання розробленої документації із землеустрою до місцевої ради, яка приймає рішення про безоплатну передачу у власність земельної ділянки із зазначенням кадастрового номера та точної площі

**КРОК 6.** Рада із заявою про реєстрацію права комунальної власності та витягом із Державного земельного кадастру щодо означеної земельної ділянки звертається до Державної реєстраційної служби та реєструє це право.

**Строк:** Місцева рада повинна прийняти рішення про затвердження документації із землеустрою та передачі її у власність протягом двох тижнів.

**КРОК 7.** Громадянин із витягом з Державного земельного кадастру про реєстрацію земельної ділянки та рішенням ради про передачу у власність земельної ділянки звертається до Державної реєстраційної служби щодо реєстрації свого права власності.

**Зверніть увагу!**

*У випадку приватизації земельної ділянки в межах населеного пункту із земель запасу, тобто, якщо земельна ділянка не перебувала у користуванні громадянина і лише тепер має бути сформована, необхідно замовляти розробку проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.*

**Довідкова інформація!**

*Відповідно до ст.186-1 Земельного кодексу України проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, щодо здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, на якій розташовано або планується розмістити об'єкт будівництва подається також на погодження до органу містобудування та архітектури.*

**До відома!**

*Щодо приватизації земельних ділянок за межами населених пунктів, то процедура аналогічна. Змінюються лише органи, які мають право передавати у власність громадянам України земельні ділянки. Так, для всіх цілей використання земель, передбачених ст.121 Земельного кодексу України, крім сільськогосподарського, земельні ділянки передаються за рішенням державних адміністрацій. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності передаються у власність за рішенням територіальних органів Держземагенства.*

**Зверніть увагу!**

*Відповідно до ст.125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації даного права.*

**3.2. Чи можна сьогодні збільшити шляхом безкоштовної приватизації земельну ділянку площею 0,6 га, яку отримано для ведення особистого селянського господарства до запровадження в дію Земельного кодексу України?**

Безкоштовна приватизація земельних ділянок для ведення особистого селянського господарства здійснюється в порядку та межах, визначених Земельним кодексом України.

Для ведення особистого селянського господарства норми безоплатної передачі земельних ділянок встановлюються в розмірі **не більше двох гектарів** (ст.121 Земельного кодексу України).

Також частиною 3 статті 121 Земельного кодексу України передбачено, що розмір земельних ділянок, що передаються громадянину шляхом приватизації для ведення особистого селянського господарства, може бути збільшений у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю).

Окрім того, ч.6 ст.5 Закону України «Про особисте селянське господарство» встановлено, що громадяни України, які реалізували своє право на безоплатну приватизацію земельної ділянки для ведення особистого підсобного господарства в розмірі менше 2,0 гектара, мають право на збільшення земельної ділянки в межах норм, установлених статтею 121 Земельного кодексу України для ведення особистого селянського господарства.

Таким чином, громадяни України мають право збільшити шляхом безоплатної приватизації для ведення особистого селянського господарства земельну ділянку до розміру, що становить не більше двох гектар.

У такому випадку безоплатна приватизація земельної ділянки буде здійснюватися за загальним порядком безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами, що визначений статтею 118 Земельного кодексу України.

### **3.3 Житлові будинки за межами населених пунктів: як приватизувати землю?**

Слід врахувати, що земельна ділянка з цільовим призначенням для обслуговування житлового будинку та господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) належить до категорії – землі житлової та громадської забудови.

Згідно ст.38 Земельного кодексу України до земель житлової та громадської забудови належать земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

Використання земель житлової та громадської забудови здійснюється відповідно до генерального плану населеного пункту, іншої містобудівної документації, плану земельно-господарського устрою з дотриманням будівельних норм, державних стандартів і норм забудови, відповідно до ст.39 Земельного кодексу України.

Слід врахувати, що з 1 січня 2013 року набула чинності ч.3 ст.24 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності», якою передбачено, що у разі відсутності плану зонування або детального плану території, передача (надання) земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у власність чи користування фізичним та юридичним особам для містобудівних потреб забороняється.

#### **Зверніть увагу!**

*Отже, щоб приватизувати земельну ділянку за межами населеного пункту, необхідно мати розроблену та затверджену містобудівну документацію, якою б передбачалася можливість включення земельної ділянки до території населеного пункту, в категорію земель житлової та громадської забудови; отримати розпорядження районної державної адміністрації щодо погодження рішення ради про віднесення такої земельної ділянки до відповідного населеного пункту; присвоїти поштову адресу житловому будинку і, відповідно, земельній ділянці, на якій він розміщений.*

#### **До відома!**

*Якщо житлові будинки побудовані раніше і право власності на них оформлено, власники цих будинків мають право на приватизацію земельної ділянки. До прийняття райдержадміністрацією рішення про передачу у власність земельної ділянки обов'язково має бути рішення місцевої ради про те, що громадяни, які проживають у житловому будинку за межами населеного пункту, є членами (прийняті у члени) відповідної територіальної громади.*

### **3.4. Чи можна і як приватизувати земельну ділянку, якою користуються понад 20 років?**

Відповідно до ч.1 ст.344 Цивільного кодексу України набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю регулюється законом.

Статтею 119 Земельного кодексу України передбачено право громадян набувати права на земельну ділянку за давністю користування (набувальна давність). Так, громадяни, які **добросовісно, відкрито і безперервно користуються земельною ділянкою протягом 15 років, але не мають документів**, які б свідчили про наявність у них прав на цю земельну ділянку, можуть звернутися до органу державної влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу її у власність або надання у користування.

**Майте на увазі!**

***Розмір земельної ділянки, яку може набути громадянин за давністю користування, визначається у межах встановлених ст.121 Земельного кодексу України.***

Умовою набуття зазначеними суб'єктами такого права виступає добросовісне, відкрите і безперервне користування відповідною земельною ділянкою протягом 15 років.

Так, наприклад, добросовісне користування земельною ділянкою може бути пов'язане з оплатою земельного податку, поданням заяви на адресу уповноваженого органу про закріплення за громадянином цієї ділянки тощо. Відкрите користування земельною ділянкою передбачає, що інформація про таке користування була відома уповноваженим органом, але вони не порушували питання про самовільне використання даної земельної ділянки. Безперервне користування означає, що земельна ділянка не залишається без користування та знаходилась постійно в експлуатації не менше 15 років.

Наявність у сукупності всіх зазначених умов породжує у громадянина право на звернення до місцевої ради або районної державної адміністрації з клопотанням про передачу відповідної земельної ділянки у власність або надання у користування.

Необхідно враховувати, що право на отримання земельної ділянки за давністю користування виникає лише з **моменту закінчення 15-річного строку** добросовісного, відкритого і безперервного користування земельною ділянкою.

**Зверніть увагу!**

***Верховний суд України у своєму листі від 29 жовтня 2008 року № 19-3767/0/8-08 визначив, що норма ст.119 Земельного кодексу України щодо набуття права власності на земельну ділянку за набувальною давністю може застосовуватися з 1 січня 2017 року відповідно до п.1 розділу IX «Прикінцеві положення» Земельного кодексу України.***

Також майте на увазі, що право на земельну ділянку за давністю користування не виникає у громадян автоматично.

**Передача у власність земельної ділянки на підставі набувальної давності відбувається у порядку, визначеному для безоплатної передачі земельних ділянок у власність (в порядку, визначеному ст.118 Земельного кодексу України).**

**Зверніть увагу!**

***Відповідно до ст.344 Цивільного кодексу України право власності на нерухоме майно, що підлягає державній реєстрації, виникає за набувальною давністю з моменту державної реєстрації.***

***Згідно ст.125 Земельного кодексу України право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цих прав.***

Таким чином, особа, яка добросовісно, відкрито і безперервно буде користуватися земельною ділянкою понад 15 років та надалі, буде мати право набути її у власність за давністю користування після 1 січня 2017 року на умовах та у порядку, визначеному чинним законодавством України.

### **3.5. Забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок**

Відповідно до ст.27 закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» забудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок здійснюється на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки.

Будівельний паспорт забудови земельної ділянки (далі-будівельний паспорт) визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового будинку, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного поверху) з площею до 300 квадратних метрів,

господарських будівель і споруд, гаражів, елементів інженерного захисту, благоустрою та озеленення земельної ділянки.

Проектування на підставі будівельного паспорта здійснюється без отримання містобудівних умов та обмежень.

**Зверніть увагу!**

***Для об'єктів будівництва, на які надається будівельний паспорт, розроблення проекту будівництва здійснюється виключно за бажанням замовника.***

**До відома!**

***Розроблення будівельного паспорта здійснюється: в межах населених пунктів – відповідно до наявної містобудівної документації на місцевому рівні; за межами населених пунктів – відповідно до детальних планів територій та планувальних рішень проектів садівницьких та дачних товариств.***

Для отримання будівельного паспорта забудовник звертається до відповідного спеціально уповноваженого органу містобудування та архітектури з письмовою заявою щодо намірів забудови земельної ділянки зі згодою на обробку персональних даних.

До заяви замовника додаються:

- Засвідчена в установленому порядку копія документа, що засвідчує право власності або користування земельною ділянкою
- Засвідчена в установленому порядку згода співвласників земельної ділянки (житлового будинку) на забудову зазначеної земельної ділянки
- Ескіз намірів забудови (місце розташування будівель та споруд на земельній ділянці, фасади, максимальні відмітки висотності, відстані до сусідніх земельних ділянок тощо)
- Проект будівництва (за наявності)

**Майте на увазі!**

***Будівельний паспорт надається уповноваженим органом містобудування та архітектури на безоплатній основі протягом десяти робочих днів з дня надходження поданих документів***

**До відома!**

***Після направлення замовником повідомлення про початок виконання будівельних робіт до відповідних органів Держархбудінспекції України будівельний паспорт є підставою для виконання будівельних робіт.***

### **3.6. Який порядок приватизації земельних ділянок в садівничих та гаражних кооперативах?**

Статтею 22 Закону України «Про кооперацію» встановлено, що кооперативи придбавають земельні ділянки відповідно до Земельного кодексу України.

Відповідно до ст.41 земельного кодексу України земельні ділянки можуть надаватися безоплатно у власність гаражно-будівельним кооперативам у розмірі, який встановлюється відповідно до затвердженої містобудівної документації.

**Зверніть увагу!**

***Розмір земельної ділянки, що може бути приватизована гаражно-будівельним кооперативом, Земельним кодексом України не встановлений, а визначається з урахуванням відповідних нормативних документів, насамперед, ДБН 360-92\*\* «Планування і забудова міських і сільських поселень», ДБН Б.2.4-1-94 «Планування і забудова сільських поселень».***

Садівничі кооперативи (садівницькі товариства) отримують земельні ділянки на підставі ст.35 Земельного кодексу України. Відповідно до ч.2 зазначеної статті юридичні особи можуть мати земельні ділянки для ведення садівництва на умовах оренди.

**Зверніть увагу!**

***Набуття прав на земельні ділянки кооперативами здійснюється саме як юридичними особами, а не окремо громадянами - членами кооперативу.***

В той же час, стаття 35 земельного кодексу України передбачає можливість безоплатної передачі у власність садівницького товариства земель загального користування садівницького товариства.

**До відома!**

*До земель загального користування садівницького товариства належать земельні ділянки, зайняті захисними смугами, дорогами, проїздами, будівлями і спорудами загального користування.*

Що стосується садівницького товариства (садівничого кооперативу), лише теоретично, враховуючи положення ст.35 Земельного кодексу України, можна вважати, що для отримання у власність земель загального користування садівницьким товариством необхідно, щоб керівництво садівницького товариства (садівничого кооперативу) звернулося із заявою в місцеві органи влади з проханням про безоплатну передачу у власність земель загального користування, які знаходяться на території цієї організації. До заяви потрібно долучити: план кооперативу, довідку про його державну реєстрацію, статут, виписку з ЄДРПОУ. Крім того, слід підготувати протокол загальних зборів членів кооперативу з рішенням про звернення до органів влади з заявою щодо отримання у власність земель загального користування. Власником цих земель після завершення приватизації стає власне кооператив як юридична особа.

**3.7. Яким чином визначити розміри земельної ділянки біля приватного будинку, якщо в будинку два господаря, земля не розподілена та не приватизована?**

Відповідно до статті 120 Земельного кодексу України до особи, яка придбала житловий будинок, будівлю або споруду, переходить право власності на земельну ділянку, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення, у розмірах, встановлених договором.

Відповідно до частини 4 зазначеної статті **при переході права власності на будівлю та споруду до кількох осіб право на земельну ділянку визначається пропорційно часткам осіб у вартості будівлі та споруди, якщо інше не передбачено у договорі відчуження будівлі і споруди.**

**Зверніть увагу!**

*До того часу, поки не будуть виділені частки земельної ділянки між двома власниками приватного будинку, останні мають рівні права щодо володіння і користування земельною ділянкою навколо будинку та користуються нею спільно.*

При приватизації земельної ділянки біля будинку власники будинку повинні узгодити між собою частки земельної ділянки, якою буде володіти кожен власник окремо, та визначити межі цих часток, якщо це можливо. У разі неможливості визначення частки за згодою сторін, дане питання підлягає вирішенню у судовому порядку.

**3.8. У яких випадках можуть примусово позбавити права власності на земельну ділянку?**

Відповідно до ст.378 Цивільного кодексу України право власності на земельні ділянки може бути припинене за рішенням суду у випадках, встановлених законом.

Підстави для примусового припинення прав на земельну ділянку передбачені ст.143 Земельного кодексу України. Зокрема, **примусове припинення прав на земельну ділянку може бути здійснено у таких випадках:**

- використання земельної ділянки не цільовим призначенням; ( тільки для права користування, а не власності);
- неусунення допущених порушень законодавства ( забруднення земель радіоактивними та хімічними речовинами, відходами, стічними водами, забруднення земель бактеріально-паразитичними і карантинно-шкідливими організмами, засмічення земель забороненими рослинами, пошкодження і знищення родючого шару ґрунту, об'єктів інженерної інфраструктури меліоративних систем, порушення встановленого режиму використання земель, що особливо охороняються, а також використання земель способами, які завдають шкоди здоров'ю населення) в терміни,

встановлені вказівками спеціально уповноважених органів виконавчої влади з питань земельних ресурсів;( тільки для права користування , а не власності)

- конфіскації земельної ділянки;
- примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;
- примусового звернення стягнень на земельну ділянку по забов'язаннях власника цієї земельної ділянки;
- невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений чинним законодавством України строк.

**Зверніть увагу!**

***Перелік підстав для примусового вилучення земельної ділянки визначений ст.143 Земельного кодексу України, є вичерпним.***

Питання відчуження земельних ділянок для суспільних потреб регулюються Законом 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» від 17 листопада 2009 року № 1559-VI

Статтею 15 зазначеного Закону визначено вичерпний перелік об'єктів, задля будівництва (створення) яких допускається примусовий викуп у власників земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені. Зокрема, сюди відносяться об'єкти:

- національної безпеки і оборони;
- лінійні об'єкти транспортної і енергетичної інфраструктури (дороги, мости, естакади, магістральні трубопроводи, лінії електропередачі, аеропорти, нафтові і газові термінали, електростанції) та об'єкти, необхідні для їх експлуатації;
- пов'язані з видобуванням корисних копалин загальнодержавного значення;
- природно-заповідного фонду;
- кладовищ.

**Зверніть увагу!**

***Примусове вилучення земельної ділянки можливе виключно за рішенням суду. Відповідно до ст.183-1 Кодексу адміністративного судочинства України, адміністративні справи про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності розглядаються та вирішуються апеляційним адміністративним судом за місцем її розташування. Судом апеляційної інстанції у справах про примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності є Вищий адміністративний суд України.***

За загальним правилом примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності здійснюється за умови надання її власнику відповідно іншої рівноцінної земельної ділянки, якщо інше не погоджено з власником відчужуваної земельної ділянки. А примусове відчуження житлового будинку у зв'язку з викупом або примусовим відчуженням земельної ділянки здійснюється за умови надання його власнику у власність іншого благоустроєного житлового будинку відповідно.

Також власник земельної ділянки або будівлі має право отримати попереднє і повне відшкодування вартості відповідно належної йому земельної ділянки або будівлі.

Вартість земельної ділянки, що відчужується або передається у власність замість відчуженої, визначається за договором на підставі її експертної грошової оцінки.

**Майте на увазі!**

***Викупна ціна, тобто сума, яку отримує власник, повинна включати, крім вартості земельної ділянки, також вартість житлового будинку, інших будівель, споруд,***

*багаторічних насаджень, що на ній розміщені, збитки, завдані власнику внаслідок викупу земельної ділянки, у тому числі збитки, що будуть завдані власнику у зв'язку з достроковим припиненням його зобов'язань перед третіми особами, зокрема упущена вигода, у повному обсязі (наприклад, якщо було укладено договір оренди, який у зв'язку з примусовим викупом доводиться розірвати). Крім того, у разі надання власнику іншої земельної ділянки замість відчуженої у викупну ціну включається вартість виготовлення документації із землеустрою, розроблення якої необхідне для отримання у власність такої земельної ділянки, а також витрати пов'язані з державною реєстрацією прав на неї.*

### **3.9. Чи мають право неповнолітні особи на передачу їм у власність земельних ділянок та отримання правовстановлюючих документів на земельні ділянки?**

Право власності на земельну ділянку включає в себе право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Відповідно до ст.81 Земельного кодексу України громадяни набувають права власності на земельні ділянки на підставі:

- придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;
- безоплатної передачі із земель державної та комунальної власності;
- приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування;
- прийняття спадщини;
- виділення в натурі ( на місцевості) належної їм земельної частки (паю).

Статтею 125 Земельного кодексу України передбачено, що право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права.

Цивільним кодексом України визначено, що особи віком від чотирнадцяти до вісімнадцяти років, мають обмежену цивільну дієздатність, а тому відповідно до статті 32 Цивільного кодексу України **неповнолітні особи вчиняють правочини за згодою батьків (усиновлювачів) або піклувальників.**

#### **До відома!**

***Повну цивільну дієздатність має фізична особа, яка досягла вісімнадцяти років (повноліття ) ( стаття 34 Цивільного кодексу України). Тобто, здійснювати розпорядження земельними ділянками самостійно зазначені особи мають право при досягненні 18 років.***

Крім того, зверніть увагу, що відповідно до статті 242 Цивільного кодексу України батьки (усиновлювачі) є законними представниками своїх малолітніх та неповнолітніх дітей, а тому від імені та в інтересах своїх дітей мають право вчиняти дії щодо набуття неповнолітніми майнових прав.

Так, наприклад, згідно з Земельним кодексом України, а саме зі статтею 121, кожен громадянин України має право на безкоштовне отримання земельної ділянки в межах норм безплатної приватизації.

У випадку бажання отримати земельну ділянку неповнолітньою особою, батькам (усиновлювачам) необхідно звернутися до місцевої ради з заявою від імені дитини (неповнолітнього) з проханням приватизувати земельну ділянку на дитину (неповнолітню особу). Після того, як місцева рада дасть дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки та прийме рішення безоплатно передати земельну ділянку у власність, необхідно отримати в органах опіки і піклування дозвіл на те, щоб батькам (усиновлювачам) на дитину (неповнолітню особу) була оформлена земельна ділянка.

Однак, є випадки коли разом із правом власності на земельну ділянку повинні виникати ще й інші права, які у дитини виникнути не можуть, зокрема-членом фермерського господарства особа може стати не раніше 14 років, а отже, до досягнення дитиною 14 років

та включення її до членів фермерського господарства безоплатно передати їй земельну ділянку такого цільового призначення не можна.

Безоплатна приватизація на дитину земельної ділянки може відбутися без будь-яких перешкод лише за наявності на земельній ділянці майна, що вже є власністю цієї дитини (подарований чи успадкований будинок тощо.)

### **3.10. Який порядок набуття права власності на земельну ділянку прибудинкової території багатоквартирного житлового будинку?**

Прибудинкова територія багатоквартирного житлового будинку є особливим об'єктом права власності на землю, оскільки призначена для розміщення й обслуговування житлового будинку та має задовольняти інтереси його мешканців.

Відповідно до ст.38 Земельного кодексу України земельні ділянки в межах населених пунктів, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування, належать до земель житлової та громадської забудови.

Режим використання земельних ділянок багатоквартирних житлових будинків регулюється ст.42 Земельного кодексу України, відповідно до якої **земельні ділянки прибудинкової території** (залежно від суб'єктів, які набувають права на земельну ділянку багатоквартирного будинку) **можуть перебувати у власності або користуванні.**

Частиною 2 ст.42 Земельного кодексу України встановлено, що у разі приватизації громадянами багатоквартирного житлового будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність об'єднаних власників.

#### **Зверніть увагу!**

***Статтею 42 Земельного кодексу України як суб'єкт права власності на прибудинкову територію зазначено виключно об'єднання власників багатоквартирного будинку. До вказаного переліку можливих суб'єктів права власності на прибудинкову територію не входять ні інші юридичні особи, ні окремі фізичні особи.***

Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року №2866-III передбачені правові та організаційні засади створення, функціонування, реорганізації та ліквідації об'єднань власників житлових та нежитлових приміщень багатоквартирного будинку.

Ці об'єднання можуть виступати власниками земельних ділянок, що складають прибудинкові території, шляхом приватизації багатоквартирного житлового будинку та безоплатної передачі їм земельної ділянки. У цьому випадку земельна ділянка належить співвласникам житлового будинку на праві спільної сумісної власності.

В той же час звертаємо увагу, що на сьогодні можливість безоплатного отримання у власність об'єднаннями власників багатоквартирного будинку є досить неоднозначною, оскільки **на законодавчому рівні відсутня процедура безоплатної передачі прибудинкових територій у власність об'єднанням власників.**

#### **Майте на увазі!**

***Учасник спільної часткової власності на прибудинкову територію багатоквартирного будинку не має права вимагати виділення незалежної йому частки зі складу прибудинкової території, не має права на компенсацію за свою частку. Також він не має права на отримання в його володіння та користування частини спільної земельної ділянки. Крім того, частка у праві власності на прибудинкову територію не може бути самостійним предметом цивільного обігу й відчужується тільки разом із житловим чи нежитловим приміщенням.***

### **3.11. Яка процедура надання земельної ділянки під житлову та гаражну забудову?**

Відповідно до ст.40 Земельного кодексу України громадянам України за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і гаражного



будівництва в межах норм, визначених Земельним кодексом України, **можуть передаватися безоплатно у власність або надаватися в оренду.**

**Розглянемо порядок безоплатної передачі земельної ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і гаражного будівництва у власність.**

Статтею 121 земельного кодексу України визначено, що громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної та комунальної власності для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

- **В селах у розмірі не більше 0,25 га**
- **В селищах у розмірі не більше 0,15 га**
- **В містах у розмірах не більше 0,10 га**

Для будівництва індивідуальних гаражів **не більше 0,01 га**

Безоплатна передача земельної ділянки для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) на практиці відбувається за порядком, який визначений ст.118 Земельного кодексу України на підставі технічних матеріалів, які підтверджують розмір земельної ділянки, яка перебуває в користуванні, або за проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки, якщо вона передається із земель запасу.

Так, для отримання безоплатно у власність земельної ділянки для будівництва із земель запасу необхідно:

**КРОК 1.** Подати клопотання (заяву) до місцевої ради із зазначенням:

- Бажаних розмірів земельної ділянки, що не перевищують норми безоплатної передачі.
- Цільового призначення земельної ділянки (для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд).

**КРОК 2.** Місцева рада розглядає клопотання та приймає рішення про надання дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки або відмовляє у задоволенні клопотання.

**Зверніть увагу!**

*Місцева рада зобов'язана розглянути клопотання та прийняти рішення по ньому у термін 1 місяць.*

**Майте на увазі!**

*Відмова у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки має бути мотивованою. 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.*

**КРОК 3.** Отримавши дозвіл від місцевої ради, необхідно звернутися до суб'єктів господарювання, що є виконавцями робіт із землеустрою для розробки проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки.

**КРОК 4.** Землевпорядна організація розробляє проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки та здійснює його погодження у необхідних органах.

**До відома!**

*Відповідно до ст.186-1 Земельного кодексу України проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки підлягає обов'язковому погодженню з територіальним органом центрального органу виконавчої влади, щодо здійснює реалізацію державної політики у сфері земельних відносин. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки, на якій розташовано або планується розмістити об'єкт будівництва подається також на погодження до органу містобудування та архітектури.*

**КРОК 5.** Місцева рада приймає рішення про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки та надання її у власність у двотижневий строк з дня отримання погодженого проекту.

### **3.12. Як здійснюється надання земельних ділянок працівникам соціальної сфери села?**

Відповідно до ч.1 ст.25 Земельного кодексу України при приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій земельні ділянки передаються працівникам цих підприємств, установ та організацій, працівникам державних та комунальних закладів освіти, культури, охорони здоров'я, розташованих на території відповідної ради, а також пенсіонерам з їх числа з визначенням кожному з них земельної частки(паю).

Абзацом 2 ч.7 ст.25 Земельного кодексу України встановлено, що розміри земельних ділянок, що виділяються для працівників державних та комунальних закладів, підприємств і організацій культури, освіти та охорони здоров'я, а також пенсіонерів з їх числа, які проживають у сільській місцевості або селищах міського типу, не можуть перевищувати норм безоплатної передачі земельних ділянок громадянам, встановлених законом для ведення особистого селянського господарства.

#### **Зверніть увагу!**

*Відповідно до ст.121 Земельного кодексу України громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності для ведення особистого селянського господарства у розмірі не більше 2,0 гектара.*

Таким чином, працівникам соціальної сфери можуть бути надані земельні ділянки у розмірі до 2,0 гектарів.

Надання земельних ділянок працівникам соціальної сфери села відбувається за загальним порядком безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами, який визначений статтею 118 Земельного кодексу України.

Надання інших земельних ділянок для працівників соціальної сфери здійснюється на загальних підставах.

### **3.13. Порядок реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі**

Відомості про земельні ділянки, обмеження (обтяження) у їх використанні, які були зареєстровані до 1 січня 2013 року у державному реєстрі земель, підлягають перенесенню до Державного земельного кадастру (ДЗК) в автоматизованому порядку, без подання заяв про це їх власниками, користувачами та без стягнення плати за таке перенесення (п.4 Прикінцевих та Перехідних положень ЗУ «Державний земельний кадастр»)

#### **Довідкова інформація!**

*Державній реєстрації у ДЗК підлягають сформовані земельні ділянки. Земельні ділянки є сформованими тоді, коли вони набули ознак об'єкта цивільних прав – мають чітко визначену площу, межі та інформація про них внесена до ДЗК. Земельній ділянці, відомості про яку внесені до ДЗК, присвоюється кадастровий номер.*

#### **До відома!**

*Кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна власника чи користувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера.*

### **3.14. Хто реєструє земельні ділянки?**

Державна реєстрація земельних ділянок здійснюється за місцем їх розташування Державним кадастровим реєстратором територіального органу Держземагенства України.

Для державної реєстрації земельної ділянки Державному кадастровому реєстратору подаються:

- Заява про державну реєстрацію;

- Оригінал погодженої відповідно до законодавства документації із землеустрою, яка є підставою для формування земельної ділянки (разом з позитивним висновком державної експертизи землевпорядної документації у разі, коли така документація підлягає обов'язковій державній експертизі землевпорядної документації);
- Електронний документ;
- Документ, що підтверджує оплату послуг з державної реєстрації земельної ділянки.

Державний кадастровий реєстратор протягом 14 календарних днів з дня реєстрації відповідної заяви перевіряє відповідність поданих документів вимогам Порядку ведення Державного земельного кадастру та електронний документ.

За результатами перевірки Державний кадастровий реєстратор здійснює державну реєстрацію земельної ділянки або приймає рішення про відмову у державній реєстрації земельної ділянки.

#### **Майте на увазі!**

*Відмова у державній реєстрації земельної ділянки може бути в разі невідповідності поданих документів вимогам законодавства; розташування в межах земельної ділянки, яку передбачається зареєструвати, іншої земельної ділянки або її частини; розташування земельної ділянки на території дії повноважень іншого Державного кадастрового реєстратора; подання заявником документів не в повному обсязі.*

#### **Довідкова інформація**

*Для отримання витягу з ДЗК, заявник або уповноважена ним особа за дорученням, або нотаріус під час вчинення правочину щодо земельної ділянки подає Державному кадастровому реєстраторові заяву; документ, що підтверджує оплату послуг з надання витягу; документ, який підтверджує повноваження діяти від імені заявника. Витяг з ДЗК видається заявникові в день надходження відповідної заяви. Витяг формується у двох примірниках, які підписує Державний кадастровий реєстратор та засвідчує свій підпис власною печаткою, а у разі, коли витяг надається в електронній формі, - посвідчує його власним цифровим підписом. Витяг з ДЗК про земельну ділянку долучається до Поземельної книги.*

### **3.15. Які права необхідно реєструвати?**

Право власності на земельну ділянку, а також права користування земельною ділянкою (постійне, оренда, сервітут, суперфіцій, емфітевзис) виникають з моменту державної реєстрації цих прав (ст. 125 ЗК України). Зазначені права оформлюються відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (далі – Закон).

Так, статтею 4 Закону визначено, що обов'язковій державній реєстрації підлягають речові права та обтяження на нерухоме майно, розміщене на території України, що належить фізичним та юридичним особам, державі в особі органів, уповноважених управляти державним майном, іноземцям та особам без громадянства, іноземним юридичним особам, міжнародним організаціям, іноземним державам, а також територіальним громадам в особі органів місцевого самоврядування, а саме:

- право власності на нерухоме майно;
- право володіння; право користування (сервітут); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право постійного користування та право оренди земельної ділянки; іпотека;
- інші речові права відповідно до закону;
- податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, та інші обтяження.

#### **До відома!**

*Оскільки право володіння, право користування (сервітут), право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право забудови земельної ділянки (суперфіцій), право постійного користування та право оренди*

*земельної ділянки, іпотека, інші речові права відповідно до Закону є похідними від права власності, то вони реєструються після державної реєстрації права власності на таке майно.*

**Зверніть увагу!**

*Права на нерухоме майно та їх обтяження, що виникли до набрання чинності цього Закону, визнаються дійсними у разі відсутності їх державної реєстрації, передбаченої цим Законом, за таких умов: якщо реєстрація прав та їх обтяжень була проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, або якщо на момент виникнення прав та їх обтяжень діяло законодавство, що не передбачало обов'язкової реєстрації таких прав та їх обтяжень (ч. 4 ст. 3 Закону).*

**3.16. Як здійснюється реєстрація прав та обтяжень?**

Державна реєстрація прав та їх обтяжень відповідно до ст.15 Закону «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» проводиться в такому порядку:

- прийняття і перевірка документів, що подаються для державної реєстрації прав та їх обтяжень, реєстрація заяви;
- встановлення факту відсутності підстав для відмови в державній реєстрації прав та їх обтяжень, зупинення розгляду заяви про державну реєстрацію прав та/або їх обтяжень;
- прийняття рішення про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, відмову в ній або зупинення державної реєстрації;
- внесення записів до Державного реєстру прав;
- видача свідоцтва про право власності на нерухоме майно у випадках, встановлених статтею 18 Закону;
- надання витягів з Державного реєстру прав про зареєстровані права та/або їх обтяження.

**Майте на увазі!**

*Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі (ч. 10 ст. 79-1 Земельного кодексу України).*

**3.17. Хто реєструє права на зареєстровану земельну ділянку?**

Державну реєстрацію прав шляхом внесення записів до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (далі-Державний реєстр прав) проводять:

- орган державної реєстрації прав, а саме структурні підрозділи територіальних органів Мін'юсту, що забезпечують реалізацію повноважень Укрдержреєстру; нотаріус як спеціальний суб'єкт, на якого покладаються функції державного реєстратора прав на нерухоме майно (далі-нотаріус), відповідно до пункту 2 Порядку державної реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень, що затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 22 червня 2011 року № 703).

**Довідкова інформація!**

*Державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться за місцем розташування об'єкта нерухомого майна в межах території, на якій діє відповідний орган державної реєстрації прав. Державна реєстрація прав власності, реєстрація яких проведена відповідно до законодавства, що діяло на момент їх виникнення, під час вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, проводиться нотаріусом, яким вчиняється така дія. Також державна реєстрація прав у результаті вчинення нотаріальної дії з нерухомим майном, проводиться нотаріусом, яким вчинено таку дію. Державна реєстрація обтяжень речових прав проводиться незалежно від місця розташування об'єкта нерухомого майна.*

**До відома!**

*Державна реєстрація прав проводиться в межах 14 робочих днів. Однак законодавець передбачає й інше. Державна реєстрація іпотек проводиться впродовж одного робочого*

*дня, обтяжень - у день надходження заяви та документів, необхідних для такої реєстрації. А державна реєстрація прав, їх обтяжень у результаті вчинення нотаріальної дії відбувається водночас з її вчиненням.*

### **3.18. Які документи необхідно подати в тих чи інших випадках?**

Державна реєстрація прав проводиться на підставі заяви власника, іншого правонабувача, сторони правочину, за яким виникло право, уповноваженої ними особи або державного кадастрового реєстратора.

Державна реєстрація обтяжень проводиться на підставі заяви органу або посадової особи, якими встановлено обтяження, особи, в інтересах якої встановлено обтяження, уповноваженої ними особи.

Заявник під час подання заяви пред'являє органів державної реєстрації прав, нотаріусові документ, що посвідчує його особу. Також подає копію реєстраційного номера облікової картки платника податку згідно з Державним реєстром фізичних осіб – платників податків.

Документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно, є:

- укладений в установленому порядку договір, предметом якого є нерухоме майно, права щодо якого підлягають державній реєстрації, або речове право на нерухоме майно, чи його дублікат;
- свідоцтво про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- свідоцтво про право на спадщину, видане нотаріусом або консульською установою України, чи його дублікат;
- свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів) та свідоцтво про придбання майна з прилюдних торгів (аукціонів), якщо прилюдні торги (аукціони) не відбулися, видані нотаріусом, чи їх дублікати;
- свідоцтво про право власності на нерухоме майно, видане державним реєстратором;
- державний акт на право власності на земельну ділянку або на право постійного користування земельною ділянкою;
- рішення суду, що набрало законної сили, щодо права власності та інших речових прав на нерухоме майно;
- ухвала суду про затвердження (визнання) мирової угоди;
- заповіт, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
- закон, яким встановлено сервітут на нерухоме майно;
- рішення уповноваженого законом органу державної влади про повернення об'єкта нерухомого майна релігійній організації;
- рішення власника майна, уповноваженого ним органу про передачу об'єкта нерухомого майна з державної у комунальну власність чи з комунальної в державну або з приватної у державну чи комунальну власність;
- інші документи, що підтверджують виникнення, перехід та припинення права власності та інших речових прав на нерухоме майно відповідно до Закону.

### **3.19. Підстави для відмови реєструвати права та їх обтяження**

Державний реєстратор приймає рішення про відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень лише за наявності передбачених статтею 24 Закону підстав:

- об'єкт нерухомого майна, розміщений на території іншого органу державної реєстрації прав;
- із заявою про державну реєстрацію прав та їх обтяжень звернулася неналежна особа;
- подані документи не відповідають вимогам, встановленим Законом.

Орган державної реєстрації прав, нотаріус у день прийняття рішення про відмову в державній реєстрації прав та їх обтяжень видає або надсилає рекомендованим листом з

описом вкладення заявникові таке рішення разом з документами, що подавалися заявником для проведення державної реєстрації прав.

### **3.20. Як отримати Витяг із Державного реєстру прав?**

Орган державної реєстрації прав, нотаріус у день прийняття рішення про державну реєстрацію видає або надсилає рекомендованим листом з описом вкладення заявникові Витяг з Державного реєстру прав разом з документами, що подавалися заявником для проведення державної реєстрації прав.

#### **Зверніть увагу!**

*Свідоцтво про право власності на нерухоме майно, що підтверджує виникнення права власності при здійсненні державної реєстрації прав на нерухоме майно, видається фізичним та юридичним особам у разі безоплатної передачі їм земельної ділянки із земель державної або комунальної власності за рішеннями органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування.*

#### **Майте на увазі!**

*Оскільки право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації такого права у Державному реєстрі прав, то відповідно документами, які підтверджують право власності на земельну ділянку є витяг з Державного реєстру прав та свідоцтво про право власності на нерухоме майно, яке видається тільки у випадку виникнення права власності внаслідок безоплатної передачі земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності.*

### **3.21. Що передбачає спрощений порядок реєстрації?**

Державний кадастровий реєстратор, який здійснив державну реєстрацію земельної ділянки, після прийняття рішення про затвердження документації із землеустрою та надання земельної ділянки у власність за заявою особи, яка має право на подання заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень щодо такої земельної ділянки, в день надходження такої заяви подає до органу державної реєстрації прав відповідну заяву в електронній формі, наявні оригінали електронних документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, або наявні електронні копії оригіналів документів, необхідних для державної реєстрації прав та їх обтяжень, виготовлених шляхом сканування таких документів у паперовій формі.

За результатом розгляду заяви про державну реєстрацію прав та їх обтяжень, поданої державним кадастровим реєстратором, орган державної реєстрації прав надсилає державному кадастровому реєстратору документи, оформлені за результатом розгляду такої заяви для їх видачі заявнику.

### **3.22. Хто має право розробляти документацію із землеустрою?**

З 4 грудня 2012 року набрав чинності Закон України “Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо дерегуляції господарської діяльності з проведення робіт із землеустрою та землеоціночних робіт” (далі-Закон), яким внесено зміни до Земельного кодексу України, Закону України “Про землеустрій” та інші нормативно-правові акти.

Так, частина друга статті 26 Закону України «Про землеустрій» викладена в новій редакції, згідно з якою **розробниками документації із землеустрою є:**

- юридичні особи, що володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та у складі яких працює не менше двох сертифікованих інженерів-землевпорядників;
- фізичні особи – підприємці, які володіють необхідним технічним і технологічним забезпеченням та є сертифікованими інженерами-землевпорядниками

#### **Довідкова інформація!**

*Відповідність документації із землеустрою положенням нормативно-технічних документів, державних стандартів, норм і правил у сфері землеустрою засвідчується:*

- у паперовій формі – підписом та особистою печаткою сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою;

- *в електронній формі – електронним цифровим підписом сертифікованого інженера-землевпорядника, який відповідає за якість робіт із землеустрою, згідно із законодавством про використання електронного підпису.*

*Інженер-землевпорядник, що не є сертифікованим інженером-землевпорядником, може брати участь у складанні документації із землеустрою та технічної документації з оцінки земель як стажер (ч.3 ст. 66 ЗУ «Про землеустрій»).*

### **3.23. Хто має право на спрощений порядок отримання кваліфікаційного сертифіката?**

Звертаємо увагу, що з 1 січня 2015 року для інженерів-землевпорядників передбачено спрощений порядок отримання кваліфікаційного сертифіката (п. 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону). Так, центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин – Держземагентство, видає сертифікат безоплатно і без складання кваліфікаційних іспитів інженерам-землевпорядникам, якщо вони особисто звернулися з відповідним проханням і на момент набрання чинності Закону відповідають одній із таких умов:

- працюють у складі суб'єктів господарювання, що у встановленому законом порядку отримали ліцензії на проведення робіт із землеустрою, та призначені відповідальними за якість робіт, що ліцензуються;
- перебувають на державній службі та мають стаж служби у державних органах земельних ресурсів понад три роки.

Отже, таким інженерам-землевпорядникам для отримання кваліфікаційного сертифіката необхідно подати до Держземагентства України заяву, копію документа (документів) про вищу освіту та копію трудової книжки. Вимагати подання додаткових документів – заборонено (абз. 4 п. 3 Прикінцевих та перехідних положень Закону). Зауважуємо, що скористатися вищезазначеним порядком можна лише один раз.

#### **Довідка!**

*Забороняється складання документації із землеустрою особою, яка не отримала кваліфікаційного сертифіката, яку позбавлено кваліфікаційного сертифіката або дія кваліфікаційного сертифіката якої зупинена. Документація із землеустрою та технічна документація з оцінки земель, яка була підписана такою особою, є недійсною (ч. 8 ст. 68 ЗУ «Про землеустрій»).*

### **3.24. Цільове призначення земельної ділянки**

Цільове призначення земельної ділянки відіграє важливу роль при реалізації громадянами своїх прав на неї та в дотриманні передбачених законодавством обов'язків. Зокрема, воно окреслює, яким чином допустимо її використовувати.

#### **Довідкова інформація!**

*Землі України за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії:*

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

*Таким чином, земельним законодавством встановлений вичерпний перелік категорій земель України за основним цільовим призначенням. Віднесення земель до тієї чи іншої категорії здійснюється на підставі рішень органів державної влади та органів місцевого самоврядування.*

В свою чергу, в межах категорії земель, земельні ділянки поділяються за конкретним цільовим призначенням. Наприклад, у межах категорії земель сільськогосподарського призначення земельні ділянки можуть передаватися у власність та надаватися в користування громадянам для ведення особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння та випасу худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва, підсобного сільського господарства тощо. В межах категорії житлової і громадської забудови земельні ділянки можуть використовуватися для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування.

### **3.25. Зміна цільового призначення земельних ділянок**

За законом встановлювати чи змінювати цільове призначення землі повинні органи влади. Однак громадяни можуть ініціювати зміну цільового призначення ділянок, які перебувають у їхній власності.

Зміна цільового призначення земельних ділянок приватної власності провадиться: щодо земельних ділянок, розташованих у межах населеного пункту, - сільською, селищною, міською радою; щодо земельних ділянок, розташованих за межами населеного пункту, - районною державною адміністрацією.

#### **До відома!**

***Зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо їх відведення.***

#### **Майте на увазі!**

***Проект відведення земельної ділянки приватної власності цільове призначення якої змінюється, розробляється на замовлення землевласника без надання дозволу органом виконавчої влади чи органом місцевого самоврядування на його розроблення.***

Власник земельної ділянки самостійно вирішує питання щодо замовлення розробки проекту землеустрою у зв'язку із зміною її цільового призначення. Однак, слід пам'ятати, що рішення про зміну цільового призначення земельної ділянки приймає не власник, а місцева рада або райдержадміністрація. При цьому місцева рада або держадміністрація мають право відмовити у погодженні проекту відведення, у зв'язку з відсутністю затвердженого в установленому порядку генерального плану населеного пункту, невідповідності такому генеральному плану або іншій містобудівній документації тощо. Тобто землевласник у такому випадку бере на себе всі ризики. Проект землеустрою щодо відведення земельної ділянки розробляється та погоджується у встановленому законом порядку.

#### **Зверніть увагу!**

***Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування у місячний строк з дня отримання погодженого проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки приймає рішення про затвердження такого проекту та зміну її цільового призначення.***

### **3.26. Чи можна змінити цільове призначення земельної частки (паю)?**

Ні, не можна. У 2013 році лишається діючим мораторій (заборона) на зміну цільового призначення земельних ділянок, отриманих у ході паювання. Тобто, громадянин, у якого в державному акті написано, що він є власником земельної ділянки для ведення товарного сільськогосподарського виробництва або ж ділянки для ведення особистого селянського господарства (ОСГ), яка виділена йому із земельної частки/ паю, не має права ініціювати зміну її цільового призначення. А відповідна рада чи адміністрація за місцем її розташування не має права приймати рішення про цю зміну.

### **3.27. Особливості дотримання правил добросусідства**

Власники і користувачі землі повинні так використовувати свої земельні ділянки, щоб своїми діями завдавати найменше незручностей використанню землі власниками та користувачами суміжних земельних ділянок (правило добросусідства). Такими незручностями можуть бути затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо. Цей перелік є не вичерпним.



**Як вирішуються питання добросусідства щодо використання дерев, які стоять на межі земельних ділянок?**

Дерева, які стоять на межі суміжних земельних ділянок, а також плоди цих дерев належать власникам цих ділянок у рівних частинах.

Дерева можуть стояти на межі земельних ділянок у двох випадках:

1) якщо земельні ділянки відмежовує якась межева споруда і дерева розміщені на цій межовій споруді (наприклад, рослинна смуга) ;

2) якщо ділянка не відокремлюється межевою спорудою, але дерево розташоване одночасно на двох земельних ділянках, оскільки перетинається умовною межевою лінією.

Оскільки йдеться про розміщення дерев (кущів) на межі або одночасно на двох земельних ділянках, то незалежно від того, як було висаджено дерево (чи зростало воно на земельній ділянці до приходу нових власників, чи висаджене воно сусідами спільно, чи одним з них), таке дерево є спільною частковою власністю сусідів з рівними частками, якщо інше не встановлено домовленістю між сусідами.

**Зверніть увагу!**

*Навіть у тому разі, якщо більшість або всі гілки дерева звисають над однією земельною ділянкою, право власності на плоди дерева належать власникам-сусідам у рівних частках, якщо інше не визначено домовленістю між ними. Водночас сьогодні сусід не має права висадити дерево на межі земельної ділянки без згоди іншого сусіда, інакше він зобов'язаний буде прибрати це дерево і відшкодувати заподіяні іншому сусідові збитки.*

**Які обов'язки має власник стосовно визначення спільних меж земельних ділянок?**

Власник земельної ділянки має 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.

### **3.28. Право земельного сервітуту**

Право земельного сервітуту – це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

**Довідкова інформація!**

*Власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів стосовно використання чужих земельних ділянок:*

- *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 сервітуту.*

В переважній більшості випадків, земельні сервітуту встановлюються між сусідніми земельними ділянками. Проте сервітут може бути встановлений і на використання земельної ділянки, яка безпосередньо не межує з ділянкою власника, що хоче його встановлення. Наприклад, для газифікації садиби громадянина необхідно провести газопровід не лише

через сусідню земельну ділянку, а й через кілька інших земельних ділянок, які належать іншим особам, ділянки яких безпосередньо не межують з ділянкою громадянина. Але оскільки в інший спосіб газифікувати садибу громадянина, неможливо, її власник вправі вимагати встановлення сервітуту на використання земельних ділянок цих осіб для проведення газопроводу через їхні ділянки.

### **3.29. Яким документом підтверджується право земельного сервітуту?**

Земельний сервітут може бути встановлений за домовленістю сторін, шляхом укладення договору, на підставі заповіту, закону або за рішенням суду.

На підставі договору, за яким відчужується земельна ділянка (купівлі-продажу, міни, дарування), серед інших умов, встановлюється додаткова умова про обтяження цієї земельної ділянки правом користування (якщо таке обтяження існує).

Наприклад, продаючи земельну ділянку, власник за домовленістю з покупцем може залишити за собою сервітут – частину повноважень користування відчужуваною ним земельною ділянкою. У результаті укладення та виконання такого договору частина повноважень користування проданим майном залишиться у продавця – власника, а покупець, який придбає таку земельну ділянку, набуде на неї право власності без обмеження сервітутом.

Особа, яка на випадок смерті складає заповіт, у ньому може вказати право сусіда проїздити через його земельну ділянку навіть якщо той, хто складає заповіт відносно свого майна (в тому числі й ділянки), помре і ділянка перейде у власність його дітям.

Стосовно рішення суду про встановлення земельного сервітуту, то зазначимо, що судовий порядок його встановлення застосовується у випадку недосягнення згоди між сторонами в добровільному порядку.

#### **Зверніть увагу!**

*Право земельного сервітуту підлягає державній реєстрації. А тому при укладенні договору чи встановленні сервітуту з інших підстав, визначених чинним законодавством України, відображення земельного сервітуту доцільно здійснюватися схематично на кадастровому плані земельної ділянки, який є додатком до укладеного договору сервітуту чи іншого документу, яким встановлено сервітут.*

Відповідно до Земельного кодексу України 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.

Таким чином, чинне законодавство України не встановлює порядку обчислення плати за встановлення земельного сервітуту, а тому **розмір плати за встановлення земельного сервітуту та порядок здійснення оплати вирішується за домовленістю сторін.**

### **3.30. Яким повинен бути мінімальний розмір земельної ділянки для обслуговування багатоквартирного житлового будинку?**

Перш за все слід зазначити, що розміри земельної ділянки для обслуговування житлового будинку встановлюється у кожному окремому випадку, враховуючи низку критеріїв.

Так, в частині 4 статті 42 Земельного кодексу України визначено, що **розміри** та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, **визначаються на підставі відповідної землевпорядної документації.**

В Постанові Пленуму Верховного суду України від 16.04.04 №7 зазначено, що розмір земельної ділянки, необхідної для обслуговування житлового будинку, будівлі або споруди, визначається з врахуванням чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм, правил тощо.

#### **Довідкова інформація.**

**Критерії визначення розмірів земельних ділянок, необхідних для обслуговування житлових будинків, та порядок визначення розмірів містяться в ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» та Державних санітарних правилах планування та забудови населених пунктів, затверджених наказом Міністерства охорони здоров'я України від 19 червня 1996 року №173.**

Згідно з державними будівельними нормами ДБН 360-92\*\* «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» розміщення об'єктів будівництва на земельних ділянках регламентується такими вимогами: відстань до бічної межі ділянки від найбільш виступної конструкції стіни повинна становити **не менше 1 м**. При цьому повинно бути забезпечене влаштування необхідних інженерно-технічних заходів, що запобігатимуть стіканню атмосферних опадів з покрівель та карнизів будівель на територію суміжних ділянок.

Таким чином, визначення розміру земельної ділянки для обслуговування житлового будинку необхідно здійснювати на підставі чинних нормативних документів у галузі будівництва, санітарних норм, правил, враховуючи у кожному окремому випадку відповідні критерії розміщення житлового будинку, його характеристики, проектну документацію міста, району міста тощо, але в будь-якому випадку такий розмір не може бути меншим, ніж один метр до бічної межі ділянки від найбільш виступної конструкції стіни будівлі.

### **3.31. Які є норми (відстань) для розташування біля житлового будинку паркану, вигрібної ями, сараю.**

#### 1. Норми для розташування сараю.

Сарай - нежитлове господарське підсобне приміщення, що може використовуватися як побутове, складське приміщення для розміщення худоби тощо.

Норми розміщення господарських будівель біля житлового будинку визначаються в Державних будівельних нормах «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» 360-92, затверджених наказом Державного комітету України у справах містобудування і архітектури від 17 квітня 1992 року № 44.

Так, у містах і селищах міського типу на присадибних ділянках при дотриманні санітарних протипожежних і будівельних норм можуть бути розміщені господарські будівлі. Господарські будівлі для утримання худоби, інших тварин і птиці допускаються в селищах міського типу, а також у міських районах садибного житлового будівництва, де згідно з нормативно-правовими актами органів місцевого самоврядування та державного нагляду дозволено їх утримання. Розташування цих будівель на присадибних ділянках слід виконувати відповідно до місцевих правил забудови для сільських населених пунктів.

Розміщення господарських будівель по лінії забудови з житловими будинками не допускається. Відстань між житловими будинками та господарськими будівлями і спорудами слід приймати відповідно до санітарних норм, що наведені нижче, але не менше протипожежних норм.

Будівлі та споруди	Господарські будівлі
	Сараї для худоби,свійських тварин та птахів,площею до 50 кв.м (відстань,м)
Житлові будинки та літня кухня	15
Питний колодязь	20

#### 2. Норми для розташування вигрібної ями.

Державними санітарними нормами та правилами утримання територій населених місць, затвердженими Наказом Міністерства охорони здоров'я України від 17 березня 2011 року № 45 визначено, **вигрібна яма (вигріб)** - це інженерна споруда у вигляді поглиблення землі, виконана з водотривкого матеріалу, призначена для збирання та зберігання рідких відходів, наземна частина якої обладнана щільно прилягаючою кришкою та решіткою для відокремлення твердих відходів.

Відповідно до п.2.22 вказаних Державних санітарних норм вигреби повинні бути віддалені від меж земельних ділянок навчальних та лікувально-профілактичних закладів, стін житлових та громадських будівель і споруд, майданчиків для ігор дітей та відпочинку населення на відстань не менше 20 м.

Місце розміщення вигребу на присадибній ділянці та відстань від нього до власного житлового будинку визначає власник цього будинку з додержанням правил добросусідства.

Спірні питання щодо місць розміщення вигребів на території присадибної ділянки розглядаються у порядку вирішення земельних спорів згідно з законодавством.

В умовах нецентралізованого водопостачання вигреби на території присадибної ділянки повинні бути віддалені від індивідуальних колодязів і каптажів джерел на відстані не менше 20м, при цьому відстань від вигребів до громадських колодязів і каптажів джерел повинна бути не менше 50 м. При цьому слід враховувати напрямок схилу ділянки.

### 3. Норми для розташування паркану.

Згідно з п.3.19\* ДБН 360-92 «Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень» поверховість забудови, граничні розміри житлових будинків, площа забудови, вимоги до господарських будівель, їх складу, **огорожі ділянок**, благоустрою території **встановлюються місцевими правилами забудови**. Розроблення таких правил та їх затвердження здійснюється відповідно до норм Законів України «Про місцеве самоврядування в Україні», «Про регулювання містобудівної діяльності».

У разі, якщо через відсутність таких правил питання огорожі ділянок залишається неврегульованим, внаслідок чого можуть виникати конфлікти з питання влаштування парканів, їх конструкцій, для вирішення конкретної ситуації можуть застосовуватись положення Земельного кодексу України щодо добросусідства. В той же час, слід враховувати, що в будь-якому випадку, огорожа присадибної ділянки не повинна виступати за червону лінію вулиці.

### **3.32. Чи можуть сторони у договорі оренди землі визначати й інші умови, крім істотних?**

Так, можуть. Зокрема, сторони вправі домовитися та вказати в договорі оренди землі такі додаткові умови як, наприклад, про якісний стан земельних угідь, порядок виконання зобов'язань сторін, порядок страхування орендованої земельної ділянки, порядок відшкодування витрат на здійснення заходів щодо її охорони і поліпшення, проведення меліоративних робіт, а також обставини, що можуть вплинути на зміну або припинення дії договору оренди тощо.

### **3.33. У договорі оренди земельної ділянки одним з його пунктів передбачено право орендаря здавати орендовану земельну ділянку в суборенду іншим особам. Що таке суборенда земельної ділянки? Як регулюється порядок передачі землі в суборенду?**

Орендована земельна ділянка або її частина може передаватися орендарем у суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Якщо впродовж одного місяця орендодавець не надішле письмового повідомлення щодо своєї згоди чи заперечення, орендована земельна ділянка або її частина може бути передана в суборенду.

Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому.

Строк суборенди не може перевищувати визначеного основним договором оренди.

У разі припинення договору оренди чинність договору суборенди земельної ділянки припиняється.

Договір суборенди земельної ділянки підлягає державній реєстрації. За згодою сторін договір суборенди земельної ділянки посвідчується нотаріально.

Отже, суборенда – це право орендаря передати орендовану ним на підставі договору оренди земельну ділянку іншому орендареві. Про право суборенди має бути вказано в

договорі оренди. Також про свої наміри передати орендовану землю в суборенду орендар має повідомити орендодавця і на це має бути отримана від нього його письмова згода.

**Зверніть увагу!**

**Вимога щодо письмового оформлення згоди або заперечення від орендодавця на передачу землі в суборенду має важливе значення. Адже, якщо він не дотримав вимог письмового оформлення і не надіслав згоду (заперечення) орендареві впродовж місяця, вважатиметься, що він не заперечує щодо надання в суборенду земельної ділянки і особа, яка орендує ділянку матиме повне право передати її в суборенду.**

**3.34. Які документи мають бути додані до договору оренди земельної ділянки при його укладенні?**

Невід'ємною частиною договору оренди землі є:

- план або схема земельної ділянки, яка передається в оренду;
- кадастровий план земельної ділянки з відображенням обмежень (обтяжень) у її використанні та встановлених земельних сервітутів;
- акт визначення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) ;
- акт приймання-передачі об'єкта оренди;
- проект відведення земельної ділянки у разі його розроблення згідно із законом.

**Зверніть увагу!**

*Якщо в оренду передається не вся земельна ділянка, а лише її частина, то тоді необхідним є виготовлення плану або схеми з визначенням площі частини земельної ділянки, що передається в оренду. Його виготовлює спеціалізована землепорядна організація на замовлення сторони договору оренди. Іншими словами, план-схема частини земельної ділянки потрібна для того, щоб точно вказати в договорі оренди, яка частина земельної ділянки і в якому розмірі буде орендуватися.*

**3.35. Орендар земельної ділянки затримує виплату орендної плати або не виплачує її взагалі, посилаючись на збитковість. Чи має право орендодавець достроково розірвати договір оренди землі?**

Громадянам, які надали в оренду свої земельні ділянки, варто знати, що у випадку порушення істотних умов договору оренди землі (порушення прав сторони договору, порушення строків виплати або невиконання орендної плати та інші), орендодавець (громадянин) взагалі має право розірвати договір достроково в судовому порядку, керуючись статтею 32 Закону України «Про оренду землі». Вона передбачає, що на вимогу однієї з сторін договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених цим Законом та умовами договору. Тому в ситуації, коли орендар порушує строки виплати або не сплачує громадянину власнику земельної ділянки орендної плати, сплачує занижену орендну плату та з інших підстав, останній вправі, не чекаючи закінчення строку дії договору оренди, достроково припинити його, звернувшись для вирішення відповідного питання до суду.

**3.36. Що таке орендна плата та як вона визначається?**

Орендна плата за землю – це платіж, який орендар (користувач землі згідно укладеного договору оренди) вносить орендодавцеві (власнику землі) за користування земельною ділянкою.

Розмір, форма і строки внесення орендної плати за землю встановлюються за згодою сторін у договорі оренди (крім строків внесення орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності, які встановлюються відповідно до Податкового кодексу України).

Тобто, громадяни, які мають у приватній власності земельну ділянку і здають її в оренду, самостійно визначають у договорі оренди розмір цієї плати та періодичність її внесення.

Наприклад, підприємство, яке хоче орендувати землю, щоб вирощувати цукровий буряк, запропонувало власнику земельної ділянки укласти договір оренди. Але людина вважає, що їй запропонували малу оплату за користування ділянкою. В такому випадку власник землі може запропонувати свої умови, на яких він готовий передати ділянку в оренду.

### **3.37. У яких випадках і яким чином можна розірвати договір оренди земельної частки (паю), укладений на невизначений строк?**

Відповідно до ч.2 ст.763 Цивільного кодексу України **договір оренди (найму), укладений на невизначений строк, може бути розірваний на вимогу будь-якої із сторін у будь-який час за умови попередження у письмовій формі другої сторони за три місяці до дати розірвання договору.**

Визначений строк попередження – три місяці – передбачений для розірвання договорів щодо оренди нерухомого майна.

#### **Зверніть увагу!**

***Договором оренди земельної частки (паю) може бути передбачений інший строк попередження сторони про розірвання договору оренди земельної частки (паю), аніж три місяці.***

У разі наявності у сторони бажання розірвати договір, укладений на невизначений строк, необхідно надати (надіслати) іншій стороні попередження про відмову від договору оренди та його розірвання обов'язково у письмовій формі.

Крім того, варто мати на увазі, що чинним законодавством України встановлені граничні строки щодо договорів оренди земельних ділянок.

Так, відповідно до ч.3 ст.93 Земельного кодексу України, ст.19 закону України «Про оренду землі» визначено, що строк дії договору оренди землі не може перевищувати 50 років.

У такому разі, якщо строк дії договору оренди у самому договорі не визначений, та у разі відсутності відмови від договору будь-якої із сторін до закінчення встановленого законом максимального строку, договір оренди припиняється зі спливом максимального строку (50 років).

Крім того, Типовим договором оренди земельної частки (паю), затвердженим наказом Держкомзему від 17.01.2000 №5, взагалі не передбачено можливості укладання договору на невизначений термін (безстроково).

### **3.38. В яких випадках може виникнути реальна загроза визнання угод по придбанню земельних ділянок недійсним?**

Відповідно до чинного законодавства України (ст.215 Цивільного кодексу України) угода щодо відчуження земельної ділянки може бути визнана недійсною за наступних випадків:

- коли зміст угоди суперечить чинному законодавству України;
- у разі, якщо договір укладений особою, яка не мала права на укладення відповідного договору;
- у разі, коли особа, що укладає договір, зазнає примусу щодо укладення договору;
- у разі, коли договір не спрямований на реальне настання правових наслідків, що обумовлені ним;
- у разі, коли договір, що укладений батьками (усиновлювачами), суперечить правам та інтересам їхніх малолітніх, неповнолітніх чи непрацездатних дітей.

#### **Зверніть увагу!**

***Договір щодо придбання земельної ділянки може бути визнаний недійсним і в інших випадках, якщо одна із сторін або інша зацікавлена особа заперечує його дійсність на підставах, встановлених законом. У такому випадку договір визнається недійсним у судовому порядку.***

Частиною 2 статті 132 Земельного кодексу України визначено умови, які повинен містити договір про перехід права власності на земельні ділянки, зокрема:

- назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи);
- вид угоди;
- предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо);
- документ, що підтверджує право власності на земельну ділянку;
- відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки;
- відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо);
- договірну ціну;
- права та обов'язки сторін;
- кадастровий номер земельної ділянки;
- момент переходу права власності на земельну ділянку.

Недотримання хоча б однієї умови, визначеної у зазначеній вище статті, на практиці досить часто стає реальною підставою для визнання угоди про перехід права власності на земельну ділянку недійсною.

### **Довідка!**

***Визнання окремої частини угоди недійсною не має наслідком недійсності угоди в цілому, якщо можна припустити, що угода була б укладена без включення до неї недійсної частини. У разі визнання угоди про перехід права власності на земельну ділянку недійсною в цілому кожна із сторін зобов'язана повернути другій стороні у натурі все, що вона одержала на виконання цієї угоди, а в разі неможливості такого повернення – відшкодувати вартість того, що було одержано, за цінами, які існують на момент відшкодування.***

Задля уникнення загрози визнання угоди про перехід права власності на земельну ділянку недійсною необхідно дотримуватися всіх умов, визначених чинним цивільним, господарським та земельним законодавством України щодо укладення таких договорів.

Крім того, при укладенні угод про перехід права власності на земельну ділянку бажаним є здійснити так званий «земельний аудит» земельної ділянки з метою визначення правомірності правовстановлюючих документів на земельну ділянку, уникнення можливості виникнення з боку інших осіб вимог щодо розірвання угоди про перехід права власності тощо. Такий земельний аудит повинен включати перевірку цільового призначення земельної ділянки, відповідності правовстановлюючих документів встановленій формі, перевірку походження земельної ділянки, оцінку можливості виникнення претензій з боку правоохоронних органів або інших осіб, перевірку наявних та запланованих обмежень в користуванні земельною ділянкою (зони санітарної охорони, водоохоронні зони тощо) та інше.

### **Довідкова інформація.**

***Постановою Пленуму Верховного суду України від 06 листопада 2009 року №9 «Про судову практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» надано роз'яснення щодо застосування судами законодавства при розгляді цивільних справ про визнання правочинів недійсними.***

### **3.39. У яких випадках договір купівлі-продажу земельної ділянки може бути визнаний неукладеним?**

Відповідно до вимог ч.1 ст.638 Цивільного кодексу України договір вважається укладеним, якщо його сторони в належній формі досягли згоди з усіх істотних умов договору.

Іншими словами, щоб договір вважався укладеним, необхідно:

1. Дотримання сторонами необхідної форми договору;
2. Досягнення сторонами договору згоди по всіх істотних умовах.

Істотними умовами договору купівлі-продажу земельної ділянки є:

- умови про предмет договору (земельна ділянка з усіма її характеристиками – кадастровий номер, площа, цільове призначення тощо);
- умови, визначені статтею 132 Земельного кодексу України;
- умови, у відношенні яких за заявою хоча б однієї із сторін в обов'язковому порядку повинно бути досягнуто згоди.

У разі якщо сторонами не було досягнуто згоди хоча б щодо однієї умови, зазначеної вище, договір буде вважатися неукладеним.

Також для укладення договору купівлі-продажу необхідно дотримуватися належної форми договору.

Відповідно до ч.4. ст.132 Земельного кодексу України **угоди про перехід права власності на земельну ділянку підлягають нотаріальному посвідченню.**

**Зверніть увагу!**

***З 2013 року набирають чинності зміни, внесені до Цивільного кодексу України, згідно з якими вже не буде проводитися державна реєстрація правочинів, а лише реєстрація прав, які виникають на їх підставі.***

**Майте на увазі!**

***Пленум Верховного суду України у своїй Постанові від 06 листопада 2009 року №9 «Про практику розгляду цивільних справ про визнання правочинів недійсними» зазначив, що вимога сторони в суді про визнання правочину (договору) неукладеним не відповідає можливим способам захисту цивільних прав та інтересів, передбачених законом. Суди мають відмовляти в позові з такою вимогою. У разі не укладання договору в суд можуть заявлятися лише вимоги, пов'язані з набуттям, збереженням переданого майна без достатньої правової підстави.***

**3.40. Які платежі сплачуються при відчуженні (нотаріальному посвідченні договору) громадянином присадибної ділянки, отриманої в порядку приватизації, іншій фізичній особі?**

Відповідно до ст.657 Цивільного кодексу України договір купівлі-продажу земельної ділянки, єдиного майнового комплексу, житлового будинку (квартири) або іншого нерухомого майна укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню.

Пунктом 172.4 статті 172 Податкового кодексу України визначено, що під час проведення операцій з продажу (обміну) об'єктів нерухомості між фізичними особами нотаріус посвідчує відповідний договір за наявності оціночної вартості такого нерухомого майна та документа про сплату податку до бюджету стороною (сторонами) договору.

Податковим кодексом України (пункт 172.1. статті 172) встановлено, що дохід, отриманий платником податку від продажу не частіше одного разу протягом звітного податкового року земельної ділянки, що не перевищує норми безоплатної передачі, визначеної статтею 121 Земельного кодексу України залежно від її призначення, та за умови перебування такого майна у власності платника податку понад три роки, **не оподатковується.**

**У разі відсутності хоча б однієї умови, зазначеної у попередньому абзаці, дохід від продажу земельної ділянки оподатковується за ставкою 5%**

На нотаріусів покладені функції в частині контролю повноти сплати податку до бюджету перед посвідченням договорів та забезпечення надання відповідної інформації податкового органу. Копії платіжних документів про перерахування податку додаються до примірників посвідчених договорів. Ціна в договорі купівлі-продажу земельної ділянки, що перебуває у приватній власності фізичних осіб, встановлюється за домовленістю сторін, але, з метою недопущення заниження реальної вартості земельної ділянки та й відповідно розміру державного мита, інших податків, передбачених чинним законодавством України, нотаріусу перед укладанням договору дарування, міни та при спадкуванні необхідно надати



нормативну грошову оцінку, у інших випадках - звіт про експертну грошову оцінку земельної ділянки.

**До відома!**

***Порядок проведення експертної грошової оцінки визначається Законом України «Про оцінку земель» від 11 грудня 2003 року №1278-IV, Методикою експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженій постановою Кабінету міністрів України від 11 жовтня 2002 року №1531, та Порядком проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого Наказом Держкомзему України від 09 січня 2003 року №2***

Також відповідно до п.3 ст.3 Декрету Кабінету Міністрів України від 21 січня 1993 року №7-93 «Про державне мито» за посвідчення договорів відчуження житлових будинків, квартир, кімнат, дач, садових будинків, гаражів, а також інших об'єктів нерухомого майна, які перебувають у власності громадянина, що здійснює таке відчуження, справляється **державне мито у розмірі 1% від суми договору**, але не менше одного неоподаткованого мінімуму доходів громадян.

**Зверніть увагу!**

***Справляння державного мита нотаріусами проводиться відповідно до Інструкції про порядок обчислення та справляння державного мита, що затверджена Наказом Головної державної податкової інспекції України від 22 квітня 1993 року №15.***

**3.41. Що робити з відмерлою спадщиною сільським радам? Чи можна її продавати (передавати іншим громадянам)? Який механізм відчуження в таких випадках?**

Відповідно до статті 1277 Цивільного кодексу України у разі відсутності спадкоємців за заповітом і за законом, усунення їх від права на спадкування, неприйняття ними спадщини, а також відмови від її прийняття, суд визнає спадщину відмерлою за заявою відповідного органу місцевого самоврядування за місцем відкриття спадщини.

Спадщина, що визнана судом відмерлою, за місцем її відкриття переходить у власність територіальної громади (тобто у комунальну власність).

Повноваження сільських рад щодо розпорядження земельними ділянками, в тому числі отриманими у комунальну власність у процесі визнання земельних ділянок відмерлою спадщиною, врегульовано Земельним кодексом України.

Зокрема, статтями 12, 122 Земельного кодексу України визначено, що до повноважень сільських рад у галузі земельних відносин належить серед іншого:

- передача земельних ділянок комунальної власності у власність громадян та юридичних осіб.
- надання земельних ділянок у користування із земель комунальної власності.

Передача земельних ділянок комунальної власності (відмерлої спадщини) у власність або у користування громадянам та юридичним особам сільськими радами здійснюється за загальним порядком, визначеним Земельним кодексом України (розділ IV)

**Майте на увазі!**

***Пунктом 15 Перехідних положень земельного кодексу України передбачено, що до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, не допускається купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб.***

***Із зазначеного слідує, що сільські ради не мають право передавати земельні ділянки сільськогосподарського призначення у власність шляхом їх продажу, а виключно передавати в користування або ж безоплатно передавати у власність.***

### **3.42. Які документи потрібно подати до нотаріуса, щоб оформити заповіт на земельну ділянку?**

Документом, що підтверджує право спадкоємців на спадкове майно, є **свідоцтво про право на спадщину**, яке видається на ім'я кожного спадкоємця, що прийняв спадщину, після закінчення строку, встановленого для її прийняття.

**Для прийняття спадщини необхідно** звернутися до державної нотаріальної контори за місцем відкриття спадщини та **подати заяву** на отримання спадщини. До заяви необхідно додати **свідоцтво про смерть спадкодавця**. Свідоцтво про смерть видає відділ РАЦСу на підставі лікарської довідки про смерть, яку можна отримати в лікарні (чи в морзі).

Відповідно до статті 1221 Цивільного кодексу України місцем відкриття спадщини є останнє місце проживання спадкодавця. Якщо місце проживання спадкодавця не відоме, місцем відкриття спадщини є місцезнаходження нерухомого майна або основної його частини, а за відсутності нерухомого майна - місцезнаходження основної частини рухомого майна.

При цьому необхідно мати на увазі, що часом відкриття спадщини є день смерті особи або день, з якого вона оголошується померлою.

#### **Зверніть увагу!**

***Відповідно до ст.1270 Цивільного кодексу України загальний термін для прийняття спадщини становить 6 місяців і розпочинається з дня відкриття спадщини.***

Після закінчення терміну для отримання спадщини у спадкоємця виникає право на отримання свідоцтва про право на спадщину.

Цивільний кодекс України встановлює обов'язок спадкоємця, який прийняв спадщину, у складі якої є нерухоме майно, звернутись до нотаріуса за видачею на його ім'я свідоцтва про право на спадщину на таке майно, а також зареєструвати право на спадщину в органах, які здійснюють державну реєстрацію нерухомого майна.

**Для отримання свідоцтва про право на спадщину на земельну ділянку нотаріусу необхідно подати наступні документи:**

- Заповіт(якщо такий є).
- Правовстановлюючий документ, який підтверджує право власності спадкодавця на земельну ділянку.
- Державний акт про право власності на земельну ділянку, що спадкується.
- Витяг з Державного реєстру земель(якщо він є)
- Документ,що посвідчує особу - набувача земельної ділянки (паспорт).
- Ідентифікаційний номер.

На основі даних документів нотаріусом буде видано свідоцтво про право на спадщину на земельну ділянку.

#### **Зверніть увагу!**

***Статтею 1299 Цивільного кодексу України визначено, що якщо у складі спадщини, яку прийняв спадкоємець, є нерухоме майно, спадкоємець зобов'язаний здійснити його державну реєстрацію. Статтею 125 Земельного кодексу України встановлено, що право власності на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права.***

### **3.43. На кого покладене вирішення межових спорів (спори за розмір земельної ділянки, межі) в межах міста (села)?**

Питання вирішення земельних спорів, в тому числі тих, що стосуються розміру земельних ділянок, встановлення меж земельних ділянок регулюється Главою 25 Земельного кодексу України.

Відповідно до ч.1 ст.158 Земельного кодексу України **до органів, що мають право вирішувати земельні спори належать:**

- Суди
- Органи місцевого самоврядування

- Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

**Суди** вирішують земельні спори з приводу:

- Володіння, користування і розпоряджання земельними ділянками, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб.
- Спори щодо розмежування територій сіл, селищ, міст, районів та областей.

**Органи місцевого самоврядування** вирішують земельні спори **в межах населених**

**пунктів** щодо:

- Меж земельних ділянок, що перебувають у власності та користуванні громадян
- Дотримання громадянами правил добросусідства
- Розмежування меж районів у містах

**До відома!**

*Центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин вирішують земельні спори щодо меж земельних ділянок за межами населених пунктів, розташування обмежень у використанні земель та земельних сервітутів.*

**Майте на увазі!**

*Відповідно до ст.124 Конституції України юрисдикція судів поширюється на всі правовідносини, що виникають у державі. А тому при виникненні будь-яких межових спорів, навіть не звертаючись до органу місцевого самоврядування, особа має право звернутися безпосередньо до суду для захисту своїх прав та інтересів. Дану позицію підтвердив у своїй Постанові від 16 квітня 2004 року №7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ» Пленум Верховного суду України та визначив, що справи за спорами про межі земельних ділянок, що перебувають у власності чи користуванні громадян - заявників підлягають розгляду місцевими судами незалежно від того, розглядалися вони попередньо органом місцевого самоврядування чи ні.*

**Таким чином, вирішення межових спорів (спори за розмір земельної ділянки, межі) в межах міста (села) здійснюється органом місцевого самоврядування та судом.**

Порядок вирішення межових спорів судами визначається відповідно процесуальним законодавством України.

Розгляд та вирішення земельних спорів органами місцевого самоврядування здійснюється у порядку, визначеному статтями 159-161 земельного кодексу України та в загальному має такий вигляд:

1. Особа для вирішення земельного спору повинна подати до органу місцевого самоврядування (міської, сільської, селищної ради) заяву.
2. Орган місцевого самоврядування за участю зацікавлених осіб у тижневий строк розглядає земельний спір.
3. Орган місцевого самоврядування приймає рішення щодо поданої заяви та визначає порядок, як слід виконати дане рішення
4. Сторони спору отримують рішення місцевого органу самоврядування протягом 3 днів з моменту його прийняття.
5. Виконання рішення здійснює орган, що прийняв рішення - орган місцевого самоврядування.

**Зверніть увагу!**

*Рішення органу місцевого самоврядування вступає в силу з моменту його прийняття. Виконання його може бути призупинене у разі оскарження даного рішення однією із сторін у суді.*

### **3.44. Які категорії громадян мають пільги по сплаті земельного податку?**

Порядок сплати земельного податку, його розміри, а також можливість надання пільг по сплаті земельного податку визначений в Розділі XIII Податкового кодексу України.

Так, статтею 281 податкового кодексу України визначено категорії фізичних осіб, які мають право на пільги щодо сплати земельного податку, та надано перелік видів земельних ділянок та їх розмір, щодо яких зазначені категорії фізичних осіб мають право скористатися пільгами.

**I. До категорій фізичних осіб, які звільняються від сплати земельного податку належать:**

- інваліди першої і другої групи;
- фізичні особи, які виховують трьох і більше дітей віком до 18 років;
- пенсіонери (за віком);
- ветерани війни та особи, на яких поширюється дія Закону України «Про статус ветеранів війни, гарантії їх соціального захисту»;
- фізичні особи, визнані законом особами, які постраждали внаслідок Чорнобильської катастрофи.

**II. Звільнення від сплати податку за земельні ділянки, передбачене для зазначених вище категорій фізичних осіб, поширюється на одну земельну ділянку за кожним видом використання у межах таких граничних норм:**

- для ведення особистого підсобного господарства – у розмірі не більше як 2 га;
- для будівництва та обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка): у селах – не більше як 0,25 га, в селищах – не більше як 0,15 га, в містах не більше як 0,10 га;
- для індивідуального дачного будівництва – не більше як 0,10 га;
- для будівництва індивідуальних гаражів – не більш як 0,01 га;
- для ведення садівництва – не більш як 0,12 га.

Також від сплати земельного податку звільняються на період дії фіксованого сільськогосподарського податку власники земельних ділянок, земельних часток (паїв) та землекористувачі за умови передачі земельних ділянок та земельних часток (паїв) в оренду платнику фіксованого сільськогосподарського податку.

**До відома!**

***Для отримання пільги щодо сплати земельного податку фізична особа має подати до органу державної податкової служби за місцезнаходженням земельної ділянки заяву про надання пільги та документи, що посвідчують право такої особи на пільгу (паспорт, посвідчення ветерана війни тощо).***

Крім того, пунктом 284.1. статті 284 Податкового кодексу України визначено, що міські, селищні та сільські ради можуть встановлювати пільги щодо земельного податку, який сплачується на відповідній території у вигляді часткового звільнення на певний строк, зменшення суми земельного податку. Такі пільги надаються лише за рахунок коштів, що зараховуються до відповідних місцевих бюджетів.

## **Висновки**

Навчальна практика «Рішення виробничих ситуаційних задач» передбачає закріплення теоретичних знань, одержаних студентами в процесі навчання, сприяє придбанню і вдосконаленню професійних умінь та практичних навичок.

Студент повинен знати законодавчі акти, які стосуються предмету і системи земельного права, вміти застосовувати земельно-правову законодавчу базу з регулювання земельних відносин, володіти системою нормативних актів в управлінні земельних відносин.

Вміння студента використовувати земельно-правову законодавчу базу відпрацьовується при вивченні конкретних життєвих ситуацій, тобто при розв'язанні задач, при оформленні документації, цивільно-правових угод.

Після проходження навчальної практики студенти повинні вміти:

- правильно застосовувати нормативно-правові акти при врегулюванні суспільних земельних відносин;
- складати та оформляти документи по землевпорядкуванню;
- вирішувати питання, пов'язані з регулюванням земельних відносин;
- вирішувати земельні спори;
- здійснювати контроль за використанням та охороною земель;
- проводити розгляд, погодження та затвердження проектів відведення, вилучення (викупу) земель, створення нових агроформувань.

Студенти повинні правильно використовувати нормативно-правові акти в сфері земельних відносин для вирішення професійних завдань та аргументувати власну точку зору і прийняття рішення за конкретним завданням.

Навчальна практика має на меті забезпечення всебічної підготовки студентів шляхом набуття знань щодо специфіки правового регулювання

суспільних відносин, що складаються у сфері раціонального використання і охорони земель.

Метою навчальної практики є становлення позитивно орієнтованої особистості шляхом засвоєння студентами основних морально-правових ідеалів українського суспільства, підтримання та розвиток у них таких позитивних моральних якостей, як справедливість, чуйність, відданість принципам свободи, верховенства права та інших, нетерпиме ставлення до будь-яких порушень законності, патріотизм, прагнення постійно підвищувати рівень свого професійного, морально-вольового, ділового, особистісного розвитку тощо.

### Список використаної літератури

1. Конституція України // Відомості Верховної Ради. – 1996 - № 30. - ст.141.
2. Господарський кодекс України від 10.01.2003 №463-IV // Відомості Верховної Ради. – 2003 - № № 18-22 - ст.144.
3. Водний кодекс України від 6.06.1995 № 231/95-ВР // Відомості Верховної Ради. – 1995 - № 25 - ст.189.
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III // Відомості Верховної Ради. – 2002 - № № 3-4 - ст.27.
5. Кодекс України про адміністративні правопорушення від 07.12.1984 // Відомості Верховної Ради Української РСР – 1984 – дод. до № 51 - ст.1122.
6. Кодекс про надра від 27.07.1994 № 132/94-ВР // Відомості Верховної Ради. – 1994 - № 36 - ст.340.
7. Податковий кодекс від 2.12.2010 №2755 // Голос України 04.12.2010.
8. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 р № 3852 XII // Відомості Верховної Ради. – 1994 - № 17- ст.99 (в редакції Закону № 3404- IV від 08.02.2006).
9. Цивільний кодекс України від 16.01.2001 № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. -2003. - № 40-44. - ст.356.
10. Про автомобільний транспорт: Закон України під 05.04.2001р. № 2344-111 // Відомості Верховної Ради України. - 2001. - №22 ст.105.
11. Про архітектурну діяльність: Закон України від 20.05.1999 р. № 687 -XIV // Відомості Верховної Ради України. - 1999. - № 11 ст.246.
12. Про використання земель оборони: Закон України від 27.11.2003р. № 1345-1У // Відомості Верховної Ради України. - 2004.-№14 - ст .209.
13. Про державний земельний кадастр: Закон України від 7.07.2011 р. №3613-УІ. // Урядовий кур'єр від 30.08.2011 —№ 157.
14. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 963-1У // Відомості Верховної Ради України 2003. - № 39. - ст. 350.
15. Про державну експертизу землепорядної документації: Закон України під 17.06.2004 р. № 1808 - ІУ // Відомості Верховної Ради України. - 2004. № 38. - ст.471.
16. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1.07.2004 р. № 1952-1V. // Відомості Верховної Ради України . - 2004. - № 51. - ст.553.
17. Про залізничний транспорт: Закон України від 4.07.1996, № 274/96-ВР // Відомості Верховної Ради України - 1996 - № 40 - ст. 183.
18. Про заставу: Закон України від 02.10.1992, № 2654-XII. // Відомості Верховної Ради -

- 1992- № 47 Ст.642 )
19. Про земельний: Закон України від 22. 05. 2003. № 858-ІУУ/ Відомості Верховної Ради України. - 2003.- № 36. - ст.282.
  20. Про захист конституційних прав громадян на землю: Закон України від 20 січня 2005 р // Урядовий кур'єр - 2005. - 27 січня
  21. Про звернення громадян: Закон України від 02.10.1996 р. № 394/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. -1996. - № 47. - ст.256.
  22. Про інноваційну діяльність: Закон України від 4 липня 2002 р. №40- ІУ // Відомості Верховної Ради України. - 2002. - № 36. - ст.266.
  23. Про іпотеку: Закон України, від 05.06. 2003, № 898-ІУ // Відомості Верховної Ради України - 2003. - № 38 - ст 313
  24. Про кооперацію: Закон України від 10.07.2003 р. № 1087-ІУ // Відомості Верховної Ради України. - 2004. - № 5. - ст.35.
  25. Про курорти: Закон України від 05.10.2000 № 2026-111 // Відомості Верховної Ради України -2000. - № 50 - ст 435
  26. Про меліорацію земель: Закон України від 14.01.2000 № 1389-ХІУ // Відомості Верховної Ради України. - 2000. - № 11. - ст.90.
  27. Про місцеві державні адміністрації: Закон України від 9.04.1999 р. № 586-ХІУ // Відомості Верховної Ради України. -1999. - № 20-21. - ст.190
  28. Про місцеве самоврядування в Україні: Закон України від 21.05.1997 р. № 280/97-ВР // Відомості Верховної Ради України -1997. - № 24 - ст 170
  29. Про міський електричний транспорт: Закон України від 29 червня 2004 р. № 1914-ІУ // Відомості Верховної Ради України. - 2004. - № 51. - ст.548.
  30. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29.11.2001р. № 2866-111 // Відомості Верховної Ради України. - 2002.- № 10. - ст.78.
  31. Про оренду землі: Закон України від 6 10 1998 р. №161-ХІУ// Відомості Верховної Ради України - 1998. - № 46-47. - Ст 280 (У редакції Закону № 1211-ІУ (1211-15) від 02.10.2003 р.//Відомості Верховної Ради України. - 2004. -№ 10.-ст.102).
  32. Про основи містобудування: Закон України від 16.11.1992 р. № 2780- ХІІ // Відомості Верховної Ради України. -1992. - № 52. - ст.683.
  33. Про особисте селянське господарство: Закон України від 15.05.2003р. № 742-ІУ // Відомості Верховної Ради України -2003. - № 29 - ст 232
  34. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003р. № 962-ІУ // Відомості Верховної Ради України. - 2003. - № 39. - ст. 349.
  - 35.Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України від 25.06.1991р. №1264-ХІІ // Відомості Верховної Ради України. - 1991. - № 41. -ст. 546.
  36. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003 р. № 1378-ІУ.
  37. Про природно-заповідний фонд України: Закон України від 16.06.1992 // Відомості Верховної Ради України.- 1992. -№ 34.- ст.502.
  38. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17.02.2011 № 3038- VI // Відомості Верховної Ради України.- 2011 -№ 34.- ст.343.
  39. Про фермерське господарство: Закон України від 19.06.2003 // Відомості Верховної Ради України.- 2003.- № 973.- ст.363.
  40. Поясок грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів: Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах. Міністерство аграрної політики України. Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства України. Українська академія аграрних наук від 27.01.2006 № 18/15/21/11. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=z0388-06>
  41. Про затвердження Пояску підготовки та внесення до органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування клопотань з питань надання вимог земельного законодавства: Наказ Держкомзему України від 14.12.2004 № 407. [Електронний ресурс]. - Режим доступу: [zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=zl 635-04](http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=zl 635-04).

