

Земельне право України. Навчальний посібник

Навчальний посібник розрахований на студентів, слухачів, аспірантів вищих навчальних закладів. Структура навчального посібника побудована на найбільш оптимальному та легкому поданні матеріалу студентам — у запитаннях і відповідях.

Даний посібник стане у пригоді всім, хто бажає озброїти себе системою знань з курсу земельного права, які стануть у пригоді в практичній діяльності кожного юриста.

Ю. В. Корнєєв

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО УКРАЇНИ

НАВЧАЛЬНИЙ
ПОС БНИК



Видавництво
«Центр учбової літератури»
Київ — 2025

УДК 349.4(477)(075.8)
К 67

Корнєєв Ю. В.

К 67 Земельне право України: навчальний посібник / Ю. В. Корнєєв. Київ: Видавництво «Центр учбової літератури», 2025. 216 с.

ISBN 978-966-370-172-1

Навчальний посібник розрахований на студентів, слухачів, аспірантів вищих навчальних закладів. Структура навчального посібника побудована на найбільш оптимальному та легкому поданні матеріалу студентам — у запитаннях і відповідях.

Даний посібник стане у пригоді всім, хто бажає озброїти себе системою знань з курсу земельного права, які стануть у пригоді в практичній діяльності кожного юриста.

УДК 349.4(477)(075.8)

ISBN 978-966-370-172-1

© Корнєєв Ю. В., 2025.
© Видавництво «Центр учбової літератури», 2025.

ЗМІСТ

Лекція №1. Предмет, метод, система, джерела і принципи земельного права	7
1. Предмет земельного права	7
2. Методи земельного права	8
3. Система земельного права	9
4. Принципи земельного права	10
Лекція № 2. Право власності на землю	13
1. Поняття права власності на землю	13
2. Земля як об'єкт права власності	17
3. Суб'єкти права власності на землю	19
4. Форми власності на землю в Україні	21
4.1. Право приватної власності	21
4.2. Право комунальної власності на землю	24
4.3. Право державної власності	25
5. Підстави та порядок виникнення і припинення права власності на землю	28
Лекція № 3. Право землекористування та його види	32
1. Право постійного і тимчасового користування землею	32
2. Порядок надання земельних ділянок у постійне користування юридичним особам	35
3. Концесійне право землекористування	36
Лекція № 4. Право оренди землі	39
1. Орендне землекористування	39
2. Права та обов'язки землекористувачів	43
3. Зміна, припинення і поновлення договору оренди землі	46
Лекція № 5. Правове забезпечення земельного сервітуту та добросусідства в Україні	50
1. Поняття та види земельних сервітутів	50
2. Правовий режим земельних сервітутів	53
3. Обмеження щодо використання земельних ділянок	54
Лекція № 6. Гарантії прав на землю	57
1. Поняття гарантій прав на землю	57
2. Способи захисту прав на землю	59
3. Правове забезпечення відшкодування збитків власникам земельних ділянок і землекористувачам	62
4. Вирішення земельних спорів	65

Лекція № 7. Державне управління у сфері використання та охорони земельних ресурсів.....	71
1. Земельний фонд України як об'єкт правового регулювання	71
2. Поняття, зміст і функції управління у галузі використання та охорони земель.....	73
3. Система органів управління у галузі використання та охорони земель і їхні повноваження	75
4. Поділ земельного фонду на категорії земель.....	78
5. Землеустрій.....	80
6. Державний земельний кадастр.....	82
7. Контроль за використанням та охороною земель.....	84
8. Моніторинг земельних ресурсів та його значення.....	87
Лекція № 8. Правове регулювання обігу земельних ділянок.....	90
1. Правові засади купівлі-продажу земельних ділянок.....	90
2. Продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення	93
3. Безоплатна передача земельних ділянок у власність громадян.....	96
4. Право дарування, успадкування, обміну та застави земельних ділянок.....	98
Лекція № 9. Правова охорона земель	103
1. Земля як об'єкт охорони та використання	103
2. Правове регулювання охорони та використання земельних ресурсів	108
3. Юридична відповідальність за порушення земельного законодавства	111
Лекція № 10. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення	116
1. Поняття і склад земель сільськогосподарського призначення	116
2. Землі сільськогосподарського призначення як об'єктом правового регулювання	118
3. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення.....	120
4. Права та обов'язки сільськогосподарських землекористувачів.....	125
Лекція № 11. Правовий режим земель у межах населених пунктів	132
1. Особливості правового режиму земель у межах населених пунктів.....	132

2. Поняття і склад земель житлової та громадської забудови.....	136
3. Порядок використання земель у межах населених пунктів для забудови та інших потреб	140
4. Використання земель громадянами у межах населених пунктів	146
Лекція № 12. Правовий режим земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення.....	151
1. Загальна характеристика земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення	151
2. Склад і використання земель промисловості.....	153
3. Склад і використання земель транспорту	155
4. Склад і використання земель зв'язку та енергетики	156
Лекція № 13. Правовий режим земель природно-заповідного фонду й іншого природоохоронного призначення	159
1. Поняття, склад та використання земель природно- заповідного призначення	159
2. Землі іншого природоохоронного призначення та їх використання	161
3. Землі оздоровчого призначення та їх використання	162
Лекція № 14. Правовий режим земель оздоровчого та рекреаційного призначення.....	165
1. Зміст права власності та права користування землями оздоровчого призначення	165
2. Суб'єкти та об'єкти земель оздоровчого призначення їх права та обов'язки	169
3. Правовий режим земель рекреаційного призначення.....	172
Лекція № 15. Правовий режим земель історико-культурного призначення.....	178
1. Склад земель історико-культурного призначення	178
2. Державна, комунальна та приватна власність земель історико-культурного призначення	180
3. Охоронні зони навколо об'єктів історико-культурної спадщини.....	182
4. Порядок використання земель історико-культурного призначення	183
Лекція № 16. Правове регулювання охорони та використання земель лісгосподарського призначення	185
1. Завдання лісового законодавства України	185
2. Права та обов'язки лісокористувачів	186
3. Контроль за охороною, захистом, використанням та відтворенням лісів.....	187

4. Право використання лісових ресурсів.....	187
5. Плата за використання лісових ресурсів та користування земельними ділянками лісового фонду.....	188
6. Державний облік лісового фонду та відповідальність за порушення лісового законодавства.....	189
Лекція № 17. Правове регулювання охорони та використання земель водного фонду.....	191
1. Характеристика і завдання водного законодавства.....	191
2. Водний та земельний фонди України.....	192
3. Види права водокористування.....	193
4. Використання підземних вод питної якості. Право спеціального водокористування та користування водними об'єктами для лікувальних, курортних і оздоровчих цілей.....	194
5. Права і обов'язки водокористувачів.....	196
6. Відповідальність за порушення водного законодавства.....	197
Лекція № 18. Особливості продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення. аналіз змін до законодавства.....	199
1. Поняття земель сільськогосподарського призначення.....	199
2. Етапи запуску ринку землі.....	199
3. Суб'єкти яким надано право набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення.....	200
4. Перевірка набувача та власника земельної ділянки.....	203
5. Укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки с/г призначення.....	204
6. Вартість земельних ділянок сільськогосподарського призначення.....	205
7. Сплата податку при укладанні договору купівлі – продажу.....	205
8. Землі, які заборонено продавати.....	206
9. Припинення права власності на земельну ділянку.....	207
Лекція № 19. Особливості правового регулювання земельних відносин в умовах воєнного стану.....	208
1. Особливості вчинення правочинів, предметом яких є земельна ділянка.....	208
2. Доступ до відомостей із Державного земельного кадастру.....	209
3. Особливості користування землями сільськогосподарського призначення.....	210
4. Можливість відшкодування збитків власників/користувачів земельних ділянок, спричинених війною.....	212
5. Потенційні зміни в земельному законодавстві.....	212
Список використаних джерел.....	215

Предмет, метод, система, джерела і принципи земельного права

План лекції

1. Предмет земельного права.
2. Методи земельного права.
3. Система земельного права.
4. Принципи земельного права.

Література

Земельний кодекс України. 25.10.2001, № 2768-III.

Законодавство України про землю. – К.: Юрінком Інтер, 2002. – 353 с.

Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулиничя. -К.: Видавничий дім «Ін Юре», 2001, -242 с.

Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша І.І.-Істина, 2003. -448 с.

Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.

Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В., Григоренко Л.С., Петков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В., Григоренко Л.С., Петков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

Зміст лекції

1. Предмет земельного права

Земельне право України є однією з важливих юридичних галузей. Їй притаманні свій предмет, методи, система, принципи, об'єкти та суб'єкти.

Кожна галузь права характеризується властивим їй предметом правового регулювання. Таким своєрідним предметом земельного права є земельні правовідносини, які мають наступні ознаки: по-перше, впливають із спеціальної правосуб'єктності суб'єктів земельного права, із специфіки їхніх завдань та предмета діяльності; по-друге, складаються в сфері використання землі та її обігу.

У вузькому розумінні предметом земельного права є суспільні відносини, що пов'язані з використанням землі і регулюються нормами земельного права. Чинне земельне законодавство має комплексний характер, оскільки містить значну частину норм, які регулюють земельні відносини, але, по суті, за змістом є цивільно-правовими (купівля, дарування, спадкування та інші), оскільки земля, виходячи з положень чинного цивільного законодавства щодо права власності на земельні ділянки, є предметом цивільного права України.

Крім того, усі якісні характеристики землі, як сфери існування суспільства, складової природного середовища, предмета і засобу виробництва, свідчать про те, що земельні відносини, в які вступають суб'єкти господарювання (громадяни, підприємства, установи, організації, держава) є відносинами особливого виду і їх регулювання охоплюється нормами інших галузей права (цивільного, екологічного, аграрного тощо). Але усі вони залишаються земельними відносинами, оскільки основою їх існування є чинне земельне законодавство, що застосовують з урахуванням норм цивільного права. Норми цивільного права застосовують лише в тій частині, яка не врегульована нормами земельного права. Звідси випливає, що *предметом земельного права є суспільні земельні відносини, зумовлені особливими специфічними властивостями землі як об'єкта суспільних відносин у тій частині, в якій вони регулюються нормами земельного права.*

Отже, предметом земельного права є певна група суспільних відносин, що виникають у зв'язку з розподілом, використанням та охороною земель і регулюються нормами земельного права.

2. Методи земельного права

Методи правового регулювання – це такі способи, за допомогою яких держава на основі існуючої сукупності правових норм забезпечує необхідну їй поведінку людей як учасників правовідносин або впроваджує ті засоби регулювання, які в конкретних умовах (політичних, економічних, соціальних тощо) можуть дати максимальний позитивний результат у здійсненні земельних реформ, вирішенні продовольчої кризи, становленні ринкових відносин тощо.

Методи правового регулювання, що застосовуються в практиці правового забезпечення суспільних земельно-правових відносин, містяться в законах та інших нормативно-правових актах, котрі є джерелом земельного права. Це правило не виключає використання в земельних правовідносинах правових методів, властивих іншим галузям права, у випадках однорідності та спорідненості суспільних відносин.

В юридичній літературі висловлюється думка про існування двох основних методів правового регулювання: *імперативного* (встановлює

обов'язки суб'єктів правовідносин і використовується, як правило, у сфері управління використанням і охороною земель, а саме: при веденні державного земельного кадастру, моніторингу, здійсненні землеустрою та ін.) та *диспозитивного* (методу вибору певної моделі поведінки, який в земельному праві ґрунтується на визнанні того, що кожен власник має право на свій розсуд розпоряджатися належною йому земельною ділянкою, причому учасники земельних відносин можуть у певних межах регулювати взаємини між собою самостійно).

Диспозитивний метод правового регулювання у свою чергу поділяють на рекомендаційний, санкціонуючий і делегуючий.

Рекомендаційний метод передбачає надання можливості альтернативної поведінки суб'єктам земельних правовідносин залежно від поставленої мети. Зокрема, у ст. 140 ЗК України серед підстав припинення права власності на земельну ділянку закріплено добровільну відмову від цього права власника ділянки, тобто власник має право вибору: використовувати земельну ділянку за призначенням або відмовитися від неї.

Санкціонуючий метод полягає в тому, що учасник земельних відносин може самостійно приймати рішення щодо реалізації земельних повноважень, але це рішення набуває чинності лише після затвердження його компетентним органом. Наприклад, у ст. 100 ЗК України передбачено порядок встановлення земельних сервітутів і зазначено, що сервітут встановлюється за домовленістю між власниками сусідніх земельних ділянок на основі договору чи рішення суду, але право сервітуту виникає після його державної реєстрації в порядку, встановленому для державної реєстрації прав на земельну ділянку.

Делегуючий метод полягає у наданні прав і свобод суб'єктам земельних відносин з того чи іншого кола правомочностей. Відповідно до ст. 90 ЗК України власники земельних ділянок мають право самостійно господарювати на землі, на власний розсуд використовувати її корисні властивості.

3. Система земельного права

Система земельного права – це групи однорідних правових норм, що регулюють земельні відносини та за змістом об'єднуються у правові інститути. Наприклад, інститут державного управління земельними ресурсами, інститут землеустрою, інститут права власності на землю та інші. Земельне право в загальній системі права України займає самостійне місце, оскільки воно спрямоване на регулювання конкретного за своєю суттю виду суспільних відносин, тобто земельних відносин.

Земельне право як складне явище соціально-політичного і економічного життя суспільства має певну систему. Його первинним складо-

вим елементом служать правові норми, які утворюють споруду правової системи. *Правова норма* – це правило поведінки суб'єктів земельних відносин, якими вони повинні керуватися у ході прийняття відповідальних рішень.

Окремі правові норми формуються в групи норм, які називаються *правовими інститутами*. Норми, що складають правовий інститут, регулюють не будь-які окремі дії, а цілісну однорідну спільність земельних відносин. Так, наприклад, правовий інститут орендних земельних відносин регулює порядок передачі земель в оренду, умови оренди, права і обов'язки орендодавця і орендаря, взаємну відповідальність за дотримання договірної дисципліни.

Земельне право як галузь, що має свою систему, складається із *Загальної частини*, яка містить правові норми і положення, що відносяться до всієї галузі в цілому, і *Особливої частини*, яка охоплює норми, що регулюють окремі види земельних правовідносин. Правові інститути, що входять до Загальної частини, називаються загальними, а в Особливій частині – особливими.

До правових інститутів, що складають *Загальну частину* земельного права, відносяться: право власності на землю; право користування землею; право управління в галузі використання і охорони земель; обіг земельних ділянок; охорона земель; землеустрій; норми земельного кадастру, контролю за використанням земель; інститут юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства тощо.

Правовими інститутами *Особливої частини* є: групи правових норм, що установлюють наявність у державному земельному фонді окремих категорій земель та їх правовий режим, форми і види землекористування, права і обов'язки окремих власників землі і землекористувачів – сільськогосподарських підприємств, організацій, установ колективного, кооперативного, корпоративного та державного типу, а також різних категорій громадян.

4. Принципи земельного права

В загальній теорії права під *принципами* розуміють основоположні засади, ідеї, наукові положення, що визначають загальну спрямованість і найбільш суттєві риси правового регулювання. Принципи визначають характер права в цілому або окремих груп правових норм, інститутів галузей права. Аналіз принципів права дає відповідь на запитання: на яких засадах, яким чином здійснюється правове регулювання, які політичні та правові ідеї лежать в його основі.

Принципи права проявляються під час визначення структури системи права, механізму правового регулювання, визначають нормотворчу і правозастосовну діяльність, впливають на формування правового мис-

лення і правову культуру, забезпечують логічність системи права. Принципи права відіграють певну роль при розробленні правових теорій і концепцій, як правової орієнтації суб'єктів права, змісту правових норм чи їхніх груп, забезпечення ефективного правового регулювання суспільних відносин і законності.

Політичне, соціально-економічне і правове значення визначення і послідовного додержання принципів права взагалі, принципів земельного права України зокрема, набуває особливої ваги в умовах становлення і зміцнення засад правової держави. Повсюдна реалізація цього принципу і першорядної вимоги сучасного суспільства і державної влади безпосередньо стосується всіх суб'єктів – учасників земельно-правових відносин.

Як загально-правові принципи, так і принципи земельного права мають своєю основою положення Конституції України.

Основними принципами права, закріпленими у чинному законодавстві, є: пріоритетність права власності, захист прав власника, рівноправність, нерозривний зв'язок прав і обов'язків, захист соціально незахищених верств населення, законність, відповідальність за вину, а також загальносвітлові принципи діяльності суб'єктів земельних правовідносин. Ці правові принципи визначаються і закріплюються правом власності на земельну ділянку, на нерухомість, що на ній знаходиться, державною підтримкою та захистом прав власників, державною владою, необхідністю чіткої організованості і дисципліни.

Кожен з даних загальних принципів дістає своє втілення в земельних відносинах, так би мовити, на двох рівнях – на рівні сукупності правових норм та на рівні їх ефективного правозастосування.

Згідно з вимогами Земельного кодексу України земельні правовідносини базуються на принципах, що закріплені в ст.5 земельного кодексу:

- а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;
- б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;
- в) невтручання держави в здійснення громадянами, юридичних осіб та органів місцевого самоврядування своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законами;
- г) забезпечення раціонального використання та охорони земель;
- д) забезпечення гарантій прав на землю;
- є) пріоритету вимог екологічної безпеки.

Питання для самоконтролю і семінару

1. Дайте визначення предмета земельного права?
2. Які характерні ознаки притаманні земельно-правовим відносинам?
3. Дайте загальне визначення методів земельного права?
4. В чому полягає суть імперативного метода?
5. В чому полягає суть диспозитивного метода?
6. На які методи поділяється диспозитивний метод?
7. В чому полягає рекомендаційний метод?
8. В чому полягає санкціонуючий метод?
9. В чому полягає делегуючий метод?
10. Дайте визначення системи земельного права?
11. Які ви знаєте правові інститути земельного права?
12. Які інститути становлять загальну і особливу частину земельного права?
13. Яке завдання земельного права як наукової галузі?
14. Що розуміють під принципами в загальній теорії права?
15. Яке значення принципів у земельному праві?
16. Які основні (загальні) принципи земельного права?
17. Які принципи земельного права закріплені в Земельному кодексі?

Право власності на землю

План лекції

1. Поняття права власності на землю
2. Земля як об'єкт права власності
3. Суб'єкти права власності на землю
4. Форми власності на землю в Україні
5. Підстави та порядок виникнення і припинення права власності на землю

Література

Земельний кодекс України. 25.10.2001, № 2768-III.
Законодавство України про землю. – К.: Юрінком Інтер, 2002. – 353 с.
Земельне право. Академічний курс. Підручник /за ред. В.І.Семчика і П.Ф.Кулинич. -К.: Видавничий дім «Ін Юре», 2001, -242 с.
Земельне право України: Підручник / за ред. Погрібного О.О., Каракаша І.І.-Істина, 2003. -448 с.
Корнєєв Ю.В., Земельне право. 2-ге вид. перероб. та доп. Навч. посіб. – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.
Корнєєв Ю.В. У співавторстві Григоренко А.В., Григоренко Л.С., Петков С.В. та ін. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар [текст] Станом на 1 вересня 2015 р. / Григоренко А.В., Григоренко Л.С., Петков С.В. та ін.. – К: «Центр учбової літератури», 2015. – 536 с.

Зміст лекції

1. Поняття права власності на землю

За своєю природою право власності на землю є одним із основних майнових прав. Виступаючи в якості об'єкта права власності, земля отримує особливі правові ознаки: вона стає «майном», тобто тим предметом цивільного, а тепер і земельного права, який відрізняють особливі юридичні ознаки. Сучасне суспільно-правове становище в Україні характеризується тим, що земельні проблеми, і особливо проблеми права власності на землю, викликають підвищений інтерес. Право власності на землю, дорогу якому проклала Постанова Верховної Ради Ук-

раїни від 18 грудня 1990 р. і яке було закріплено Конституцією України, виявилось однією з найскладніших конструкцій для впровадження в українську правову дійсність.

Одним із важливих і відчутних результатів сучасних земельних перетворень є затвердження крім державної також комунальної і приватної власності на землю. З цими змінами українське суспільство опинилось перед необхідністю перегляду змісту правових інститутів, відносин і навіть світогляду. Тепер, в нових економічних і політичних умовах, виявляється, не завжди легко подолати стару односторонність як у розвитку права, так і в правосвідомості. Для права власності на землю, як і для інших інститутів земельного права, сучасний період слід вважати перехідним періодом, коли встановлені основні положення, але багато норм, що роблять застосування цього інституту повноцінним і адекватним, перебувають у стадії формування.

Затвердження державної, комунальної і приватної форм власності на землю засвідчило факт про те, що ці форми власності є інститутами не лише земельного, але й цивільного права. І це є закономірним і природним для конструювання права власності взагалі. Наслідком «проникнення» цивільного права в регулювання відносин земельної власності виявляється в тому числі ускладнення ролі державних і комунальних органів в управлінні земельними ресурсами.

Якщо ж подивитись на проблему з точки зору правосвідомості, то можна виявити наступне. Незважаючи на те, що повернення землі в цивільно-правовий обіг породжує значну кількість проблем, сучасна ситуація не сприяє тому, щоб відмовлятися від погляду на землю як майно. Світовий правовий і суспільний розвиток сформував даний інститут і відшліфував відношення до нього багатовіковою історією права. Практично в усіх державах право приватної власності на землю складає органічну частину майнових прав та всіх існуючих суспільних і економічних відносин. Свідомість світової спільноти сформовано таким чином, що присутність у праві права власності на землю – показник звичайного цивілізованого правового суспільства. Так само як показником цього є не лише констатація даного права, а й уміння регулювати його так, щоб воно не наносило шкоди самому суспільству, природі і державі.

Особливістю права власності на землю в Україні є те, що форми прав на землю визначені законодавством «за суб'єктом.» Конституцією України встановлено, що земля може перебувати в державній, комунальній і приватній власності. Таким чином, визначено коло суб'єктів, що володіють правом власності на майно, а також встановлено, що в залежності від суб'єкта, який володіє правами па землю, визначається обсяг прав і обов'язків, що складають зміст того чи іншого виду права власності на землю.

Суб'єкт права власності на землю – це особа, що здійснює володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою на підставі закону. Права всіх суб'єктів права власності на землю рівні і захищаються способами, встановленими законом. До суб'єктів правових відносин, пов'язаних з виникненням права власності на землю, відносяться також особи, що вступають у відносини з приводу отримання даного права. Громадяни і юридичні особи як суб'єкти об'єднані змістом права приватної власності на землю, яке їм надано законодавством.

Суб'єктами права державної і комунальної власності є державні та комунальні територіальні утворення. Участь даних суб'єктів у відносинах щодо власності на землю слід відрізняти від їх ролі в управлінні земельними ресурсами. У першому випадку (через відповідні державні органи) вони виступають в якості сторін у договорах купівлі-продажу чи оренди земельної ділянки, які регулюються цивільним законодавством. У другому випадку суб'єкти виконують встановлені законодавством функції щодо контролю за використанням земельних ресурсів, організації землеустрою тощо. Органи державної влади та управління і органи місцевого самоврядування здійснюють управління і розпорядження землями, що перебувають у державній і комунальній власності.

Право приватної власності служить для задоволення інтересів власників – громадян і юридичних осіб. Державна і комунальна власність на землю забезпечує інтереси великих груп людей: народу України взагалі; населення, що мешкає на території комунальних утворень.

Особливості набуття та припинення права власності на землю залежать від того, чи знаходиться земля у власності громадянина, юридичної особи або державного чи комунального територіального утворення. Дані особливості можуть установлюватися лише законом.

Об'єктом права власності на землю виступає земельна ділянка, яка згідно з цивільним правом має такі ознаки, як:

а) обігоспроможності, тобто земельна ділянка може вільно відчужуватися або переходити від одної особи до іншої (внаслідок наслідування, реорганізації юридичної особи) чи іншим способом, якщо вона не вилучена із обігу чи не обмежена в обігу;

б) земельна ділянка як об'єкт цивільного права є нерухомим майном. На підставі цього положення право власності на земельну ділянку підлягає державній реєстрації. Для земельних ділянок установлена також і спеціальна реєстрація – в органах Державного комітету по земельних ресурсах України;

в) земельна ділянка в залежності від того, чи можливий її переділ без шкоди для її господарського призначення чи ні, може бути визнана ділим чи неділим майном. Ця ознака має суттєве значення у тому випадку, коли земельна ділянка перебуває у спільній власності і виникає пи-

тання про виділення частки(паю) земельної ділянки одному із власників, а також у випадку необхідності відчуження частки земельної ділянки. У випадку, коли земельна ділянка визнається неподільною, власнику не може бути виділена частка ділянки в натурі, а видається грошова компенсація. Рішення про неподільність земельної ділянки, якщо про це не вказується в законодавстві, приймає суд;

г) наступною ознакою земельної ділянки як об'єкта цивільного чи земельного права є те, що продукція і доходи, отримані внаслідок використання земельної ділянки, належать особі, що використовує цю ділянку на законних підставах.

Ще однією ознакою можна вважати те, що об'єктом права власності земля виступає в якості обмеженої в просторі земельної ділянки. Для неї характерно те, що межі ділянки і її місцезнаходження встановлюються в порядку, закріпленому законодавством про землеустрій.

Однак для землі характерні і ті ознаки, які відрізняють її від іншого майна. Це, перш за все, ті з них, які визначають землю як об'єкт земельного права як такий. Дані ознаки виявляють важливе державне, економічне і екологічне значення землі. Оскільки кожна земельна ділянка невіддільна від усього земельного простору, то на неї розповсюджується певна частина суспільних і державних інтересів, які існують відносно землі як такої. Це не може не впливати на регулювання земельних відносин всіма правовими галузями. Право власності на землю відрізняється також за своїм змістом.

Відповідно до Цивільного кодексу України власнику належить право володіння, користування та розпорядження своїм майном. Таким чином, володіння, користування і розпорядження – це невід'ємні складові одного права – права власності.

Основна суть кожного із цих правомочностей являється спільною для всіх видів майна, а отже, і для майна земельного.

Земельне законодавство ввело норми, що визначають специфіку реалізації цих правомочностей в земельних відносинах.

Правомочності володіння дають можливість володіти землею на основі закону, тобто рахувати її на балансі, визначати земельну ділянку як частину свого господарства. Крім того, власник на підставі цього права може вимагати повернення землі із будь-якого незаконного володіння.

Користування дає можливість вилучати із землі корисні властивості. Власник може використовувати землю так, як буде вважати за потрібне, але в межах цільового призначення земельної ділянки. Самовільно власник землі змінити цільове призначення використання не має права.

Правомочність розпорядження проявляється в тому, що власник на свій вибір може продати, подарувати, обміняти, успадкувати, здати в

Книги, які можуть вас зацікавити



Закони України "Про оренду землі", "Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)", "Про...



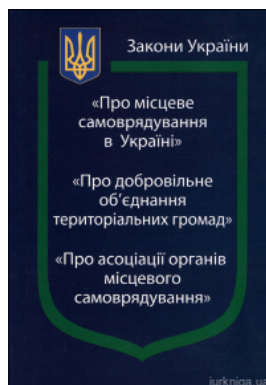
Закон України "Про землеустрій"



Земельний кодекс України



Закон України "Про регулювання містобудівної діяльності"



Закони України "Про місцеве самоврядування в Україні", "Про добровільне об'єднання територіальних громад", "Про асоціації органів...



Закон України "Про Державний земельний кадастр"

Перейти до галузі права
Земельне право



Перейти на сайт →