**Лекція 1.Поняття права власності на землю**

Відповідно до ст.78 ЗК України, право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Право власності на землю— це закріплене у земельно-правових нормах право громадянина, юридичної особи чи уповноважених органів державної виконавчої влади і місцевого самоврядування володіти, користуватися і розпоряджатися земельною ділянкою і законодавче забезпечення цих прав.

Об`єктом права власності на землю є відокремлена земельна ділянка на конкретній місцевості, що визначена в натурі. Відповідно ст. 79 ЗК України, земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. При цьому право власності поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні та лісові об`єкти і багаторічні насадження, які знаходяться на земельній ділянці. Право власності на земельну ділянку розповсюджується також на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки землі на висоту і на глибину, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Суб`єктами права власності на землю, згідно ст. 80 ЗК України, виступають фізичні та юридичні особи, територіальні громади і держава.

Право власності на землю традиційно розглядаються в об’єктивному та суб’єктивному розумінні. В об’єктивному розумінні право власності на землю вважається сукупністю правових приписів з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками.

В суб’єктивному розумінні право власності на землю – це можливість реалізації правомочностей з приводу володіння, користування і розпорядження земельними ділянками у рамках, визначених законом.

**Зміст права власності на землю**

Зміст права власності на землю полягає у правомочностях власника, тобто у володінні, користуванні і розпорядженні земельними ділянками.

Право володіння земельною ділянкою – правомочність власника, за реалізації якої створюються умови для існування титульного зв’язку між земельною ділянкою та суб’єктом права власності, який вказує на приналежність і можливість фактичного панування зазначеного суб’єкта над земельною ділянкою. Так, володіти земельною ділянкою на законних підставах можуть орендарі, землекористувачі, опікуни, підрядчики тощо. Таке володіння називається титульним. Право володіння власника відрізняється від права титульного володільця тим, що власник здійснює свою правомочність разом з іншими правомочностями — користуванням і розпорядженням. Щодо титульних володільців, то вони повинні узгоджувати свої дії з власником або здійснювати володіння на підставі договору (наприклад, договору оренди) чи за­кону.

Право користуванняявляє собою визнані законом можливості вилучення власником земельної ділянки її корисних властивостей для задоволення його матеріальних потреб за допомогою одержання доходів в результаті господарської експлуатації ділянки та реалізації інших інтересів, яке відбувається відповідно до вимог законодавства.

Право розпорядження землею (земельною ділянкою) – це гарантована нормами чинного законодавства можливість власника земельної ділянки визначати юридичну долю землі (земельної ділянки) шляхом її відчуження, добровільної відмови, надання в користування іншим особам тощо в межах, встановлених законом або договором. Такими діями є, головним чином, угоди (купівля-продаж, дарування, обмін та ін.). Право розпорядження землею — це найбільш визначальна правомочність і належить лише власникові землі.

**Форми права власності на землю**

Відповідно до ч. 3 ст. 78 ЗК України, земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності.

Суб’єктом права державної власності на землю виступає держава, яка реалізує право власності через уповноважені органи державної влади. Зазначені суб’єкти володіють, користуються і розпоряджаються земельними ділянками державної форми власності тільки у рамках визначених для них повноважень.

Об’єктами права державної власності є не лише конкретні ділянки, а й усі землі відповідних категорій у просторових межах держави, не віднесені до комунальної і приватної власності. Важливою особливістю права державної земельної власності є й визначення у законодавчому порядку земель, що не підлягають передачі у приватну власність.

У комунальній формі власності перебувають землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ та міст.

Суб`єктом права комунальної власності виступають територіальні громади, які реалізують право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування та комунальні підприємства, установи і організації

Об`єктом права комунальної власності є усі землі у межах населених пунктів, крім земель державної і приватної власності, а також земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об`єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування.

Право приватної власності на землю означає, що конкретно визначена на місцевості земельна ділянка належить певному громадянинові або юридичній особі. Громадяни України, іноземні громадяни, особи без громадянства мають різні за обсягом права щодо набуття землі у власність. Так, громадяни України можуть мати у власності будь-які землі, передача яких у приватну власність передбачена ЗК України. Іноземні особи та особи без громадянства, іноземні юридичні особи, не можуть набувати у власність землі сільськогосподарського призначення.

**Особливості права власності на землю Українського народу**

Статтею 13 Конституції України закріплено, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України. При цьому органи державної влади та місцевого самоврядування не є власниками того майна, що належить до об’єктів права власності Українського народу. Повноваження цих органів визначені Конституцією України та іншими нормативними актами, але в цілому їх повноваження стосовно цього майна торкаються лише здійснення права управління зазначеним майном.

Відповідно до ст. 14 Конституції України, земля визнана основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Вказується на гарантування права власності на землю, на можливість його набуття та реалізації громадянами, юридичними особами та державою. Крім того, Конституція України (ст. 142) встановлює, що земля та інші природні ресурси можуть перебувати у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах.

У земельному законодавстві, на відміну від Конституції України, право власності Українського народу не має законодавчого закріплення.

Слід зазначити, що Український народ не можна вважати суб’єктом права власності на землю у класичному розумінні. Реалізовувати правомочності щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою, як то визначає ЗК України, народ не може. Це не можливо тому, що суб’єкт права власності на землю має бути наділений необхідним обсягом земельної правоздатності та земельної дієздатності. Про правоздатність та дієздатність народу як юридичні категорії говорити неможливо.

**Особливості права державної власності на землю**

Особливості права державної власності на землю полягають у суб’єктно – об’єктному складі. Крім того, специфіка стосується також порядку та підстав набуття і припинення даного права.

Відповідно до ст. 80 ЗК України, суб’єктом права державної власності на землю визнана держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади. Повноваження та перелік вказаних органів визначається ЗК України. Згідно зі ст. 122 ЗК України, розпорядження землями державної власності щодо передачі земельних ділянок у власність або користування здійснюють: районні державні адміністрації; центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи; обласні державні адміністрації; Київська та Севастопольська міські державні адміністрації; Рада міністрів Автономної Республіки Крим; Кабінет Міністрів України.

Так, наприклад, районні державні адміністрації на їхній території передають земельні ділянки із земель державної власності у власність або у користування у межах сіл, селищ, міст районного значення для всіх потреб та за межами населених пунктів для: а) ведення водного господарства; б) будівництва об'єктів, пов'язаних з обслуговуванням жителів територіальної громади району (шкіл, закладів культури, лікарень, підприємств торгівлі тощо), з урахуванням вимог частини сьомої цієї статті; в) індивідуального дачного будівництва.

Центральний орган виконавчої влади з питань земельних ресурсів у галузі земельних відносин та його територіальні органи ( Держгеокадастру України) передають земельні ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у власність або у користування для всіх потреб, крім випадків, коли таке надання здійснюється за рішенням Кабінету Міністрів України.

Повноваження інших органів щодо передачі земельних ділянок із земель державної власності у власність або у користування теж визначені ст. 122 ЗК України.

У державній власності перебувають усі землі України, крім земель комунальної та приватної власності. До земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать: а) землі атомної енергетики та космічної системи; б) землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту; в) землі оборони; г) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом; ґ) землі лісогосподарського призначення, крім випадків, визначених цим Кодексом; д) землі водного фонду, крім випадків, визначених цим Кодексом; е) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності Верховної Ради України, Президента України, Кабінету Міністрів України, інших органів державної влади, Національної академії наук України, державних галузевих академій наук; є) земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи; ж) земельні ділянки, які закріплені за державними професійно-технічними навчальними закладами; з) земельні ділянки, закріплені за вищими навчальними закладами державної форми власності; і) земельні ділянки, що використовуються Чорноморським флотом Російської Федерації на території України на підставі міжнародних договорів, згода на обов’язковість яких надана Верховною Радою України; ї) землі під об’єктами інженерної інфраструктури загальнодержавних та міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у державній власності.

**Особливості суб’єктно – об’єктного складу права**

**комунальної власності на землю**

Суб’єктами права комунальної власності на землю відповідно до положень ст. 142 Конституції України та ЗК України (ст. 80) визнані територіальні громади. Територіальну громаду складають жителі, об'єднані постійним проживанням у межах села, селища, міста, що є самостійними адміністративно-територіальними одиницями, або добровільне об'єднання жителів кількох сіл, що мають єдиний адміністративний центр.

Територіальні громади здійснюють право власності у двох формах: безпосередньо (тобто за допомогою референдуму чи загальних зборів громадян) або через органи місцевого самоврядування. Відповідні повноваження покладено на органи місцевого самоврядування, якими є сільські, селищні, міські ради, щодо розпорядження землями територіальних громад, а також районні, обласні та Верховна Рада Автономної Республіки Крим – щодо розпорядження землями спільної власності територіальних громад. Ради розпоряджаються землями комунальної власності на підставі цивільно-правових угод, адміністративних індивідуальних актів, а також шляхом надання їх у постійне і тимчасове користування на умовах оренди. Вирішення питань, що стосуються регулювання земельних відносин, здійснюється радами виключно на пленарних засіданнях.

Землі комунальної власності, як різновид земель публічної власності, підлягають передачі у власність громадян та юридичних осіб відповідно до підстав та в порядку, встановленому ЗК України. Проте, з урахуванням специфіки об’єктного складу права комунальної власності на землю відповідно до ч. 4 ст. 83 ЗК України чітко визначені землі комунальної власності, які не можуть бути передані у приватну власність.

До таких земель комунальної власності закон відносить: а) землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі, парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо); б) землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту; в) землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, оздоровчу, наукову, естетичну та історико-культурну цінність, якщо інше не передбачено законом; г) землі лісогосподарського призначення; ґ) землі водного фонду; д) земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування; е) земельні ділянки, штучно створені в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісогосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів; є) землі під об’єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, які перебувають у комунальній власності.

**Особливості суб’єктно-об’єктного складу права**

**приватної власності на землю**

Суб'єктами права приватної власності на землю згідно зі ст. 80 ЗК України визнані громадяни та юридичні особи. Однак не тільки громадяни України є суб’єктами права приватної власності. До складу цих суб’єктів ст. 81 ЗК України відносить також іноземних громадян та осіб без громадянства.

Суб’єктами права приватної власності на землю є юридичні особи приватної власності. Юридичні особи публічного права не можуть мати земельні ділянки на праві приватної власності. Земельні ділянки цим особам, як правило, надаються на праві постійного землекористування (ст. 92 ЗК України).

Земельний кодекс поділяє юридичних осіб на дві групи : юридичні особи України (засновані громадянами України або юридичними особами України) та іноземні юридичні особи. Такий поділ має юридичне значення, оскільки в законодавстві встановлюються особливості щодо об’єкту та підстав виникнення права приватної власності.

В земельному законодавстві визначається, які земельні ділянки можуть належати кожному із приватних власників. Щодо громадян України обмеження по об’єктному складу земельних ділянок, які можуть перебувати у їхній власності, практично відсутні. Водночас існують певні обмеження щодо розмірів земельних ділянок, які можуть безоплатно передаватись із земель державної чи комунальної власності у приватну власність (ст.121 ЗК України).

Іноземні громадяни та особи без громадянства, відповідно до ч.2 ст.81 ЗК України, можуть набувати право власності на земельні ділянки виключно несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, прийняті ними у спадщину, протягом року підлягають відчуженню. У разі невиконання цієї вимоги, право власності на земельну ділянку може бути примусово припинене (ст. 143 ЗК України).

Юридичні особи набувають у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності (ч.1 ст.82 ЗК України). Між тим в законодавстві немає прямої заборони щодо можливості набуття земельних ділянок для інших потреб юридичних осіб.

Земельна правосуб’єктність іноземних юридичних осіб є значно вужчою. Відповідно до ст.82 ЗК України вони можуть набувати право власності тільки на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні; б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

Земельні ділянки сільськогосподарського призначення, отриманні в спадщину, підлягають відчуженню у порядку, що встановлений для іноземних громадян та осіб без громадянства. Спільні підприємства (засновані за участю іноземних юридичних і фізичних осіб) також можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення у випадках та в порядку, встановленому ЗК України для іноземних юридичних осіб.

**Особливості володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою на праві спільної часткової власності**

Згідно зі ст. 86 ЗК України,земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність). Під правом спільної власності на земельну ділянку слід розуміти права власності двох або декількох осіб на ту саму земельну ділянку. Учасники спільної власності іменуються співвласниками.

Суб'єктами права спільної власності на земельну ділянку можуть бути громадяни та юридичні особи, а також держава, територіальні громади. Крім того, суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради.

Підставою виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку є юридичні факти, з якими закон пов'язує виникнення правовідносин спільної часткової власності. Відповідно до ст. 87 ЗК України, право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає: а) при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок; б) при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами; в) при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами; г) за рішенням суду. Даний перелік підстав виникнення не є вичерпним. Спільна часткова власність може виникнути також при приватизації земельної ділянки, зокрема, співвласниками житлового будинку, що перебуває у спільній власності.

Загальні особливості володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній часткової власності, закріплюються земельним та цивільним законодавством. Кожному співвласнику права спільної часткової власності належить право не на окрему частку, а на всю земельну ділянку. Тому, перша особливість полягає в тому, що здійснення повноважень суб’єктів права спільної часткової власності на земельну ділянку має договірний характер. Так, згідно зі ст. 88 ЗК України володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюється за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди - у судовому порядку.

Суб’єкти права спільної часткової власності на земельну ділянку мають певні права та обов’язки.  Кожний із учасників спільної часткової власності має право вимагати виділення належної йому частки зі складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки - вимагати відповідної компенсації. Спосіб та порядок виділу визначається за згодою учасників, а у разі недосягнення згоди спір вирішується у судовому порядку. Після виділення частки співвласник отримує свою частку земельної ділянки в натурі, як самостійну земельну ділянку, що сформована шляхом поділу раніше сформованої земельної ділянки.

Крім того, кожний суб’єкт  спільної часткової власності відповідно до розміру своєї частки має право на доходи від використання спільної земельної ділянки, відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах по утриманню і зберіганню спільної земельної ділянки.

Суб’єкт права спільної часткової власності на земельну ділянку має право на відчуження своєї частки іншій особі. При продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі частки відповідно до закону. Продавець частки у спільній частковій власності зобов’язаний письмо повідомити інших співвласників про намір продати свою частку, вказавши ціну та інші умови, на яких він її продає.

**Особливості володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою на праві спільної сумісної власності**

Право спільної сумісної власності є одним із видів права спільної власності, яка має свої особливості. Спільна сумісна власність на земельну ділянку відрізняється від спільної часткової власності за підставами виникнення, за суб’єктним складом, характером внутрішніх правовідносин. Відповідно до ст. 89 ЗК України, земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам.

У спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки: а) подружжя; б) членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними; в) співвласників жилого будинку; г) співвласників багатоквартирного будинку.

Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом. Для права спільної сумісної власності на земельну ділянку характерним є відсутність розміру частки в праві власності кожного зі співвласників. Між тим, співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки, крім випадків, установлених законом (ч.4 ст.89). Тому поділ земельної ділянки або виділ окремої частки є специфічними підставами припинення спільної сумісної власності.

Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

**Особливості суб’єктно - об’єктного складу права власності на землю**

**іноземних держав**

Вперше в земельному законодавстві України закріплена можливість іноземних держав мати земельні ділянки на території України на праві власності. Так, відповідно до ст. 85 ЗК України,іноземні держави можуть набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій відповідно до міжнародних договорів.

Відчуження земельних ділянок здійснюється, як правило, на платній основі шляхом укладення договору купівлі - продажу. Продаж земельних ділянок, що перебувають у державній власності іноземним державам на іноземним юридичним особам здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням з Верховною Радою України. Продаж земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об’єкти, що підлягають приватизації, іноземним державам та іноземним юридичним особам, здійснюється державними органами приватизації за погодженням з Кабінетом Міністрів України. Відчуження земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності іноземним державам та іноземним юридичним особам, здійснюється відповідними радами за погодженням з Кабінетом Міністрів України (ст.129 ЗК). Іноземні держави, зацікавлені у придбанні земельних ділянок у власність із земель державної або комунальної власності, подають клопотання до Кабінету Міністрів України.

Право власності іноземних держав обмежено цільовим призначенням земель в Україні. Земельні ділянки відчужуються іноземним державам для розміщення відповідних будівель та споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них організацій. Тому передача у власність іноземним державам земельних ділянок здійснюється за рахунок земель громадської забудови, які знаходяться в межах населених пунктів.

**Підстави та порядок виникнення права**

**державної власності на землю**

Згідно зі ст. 84 ЗК України держава набуває права власності на землю на підставі: а) відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; б) придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; в) прийняття спадщини; г) передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами; ґ) конфіскації земельної ділянки.

Порядок набуття права державної власності на земельні ділянки закріплюється в земельному законодавстві. При відчуженні земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб з метою наступного використання таких ділянок порядок визначається Законом України від 17 листопада 2009 року «Про відчуження земельної ділянки, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Перехід права власності на земельну ділянку у разі викупу для суспільних потреб здійснюється за умови дотримання наступної процедури: 1) погодження місця розташування об’єкту, під розміщення якого викупляється земельна ділянка; 2) прийняття рішення про викуп земельної ділянки уповноваженим органом державної виконавчої влади; 3) письмове повідомлення власника земельної ділянки про прийняте рішення протягом 5 днів з дня прийняття такого рішення, але не пізніше як за три місяці до їх викупу; 4) проведення переговорів щодо викупу земельної ділянки; 5) укладення договору купівлі-продажу, що підлягає нотаріальному посвідченню та державної реєстрації. У разі передачі особі у власність земельної ділянки укладається договір міни.

У разі незгоди власника земельної ділянки з викупом, вона може бути примусово відчужена у державну власність з мотивів суспільної необхідності за рішенням суду. Судовим рішенням визначається викупна ціна та порядок її виплати. Одночасно рішення суду разом з документами про сплату викупної ціни є підставою державної реєстрації права власності держави на земельну ділянку. Справи за позовами про примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності підсудні апеляційним адміністративним судам як судам першої інстанції (ст.22 КАС України).

Держава також набуває право власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами. Укладення таких угод здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог ст. 132 ЗК України, в якій передбачені істотні умови.

Крім того, законодавством передбачається прийняття спадщини. Тому заповіт на користь держави також є підставою виникнення права державної власності.

Порядок передачі земельних ділянок комунальної власності у державну закріплений ст. 117 ЗК України. В цьому разі приймається рішення відповідного органу місцевого самоврядування, який здійснює розпорядження землями комунальної власності. У рішенні зазначається кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні. На підставі рішення складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки.Рішення органів місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у державну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності держави на неї.

Конфіскація земельної ділянки є самостійною підставою виникнення права власності держави. Земельна ділянка може бути конфіскована виключно за рішенням суду у випадках, обсязі та порядку, встановлених законом.

Добровільна відмова власника земельної ділянки від права власності також є підставою виникнення права власності держави. Відповідно до ст. 142 ЗК України, власник землі має право добровільно відмовитись від земельної ділянки на користь держави або територіальної громади шляхом подання заяви. Після надання згоди на одержання права власності на земельну ділянку орган виконавчої влади укладає угоду про передачу права власності, яка підлягає нотаріальному посвідченню. Право власності держави на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації.

**Підстави та порядок виникнення права**

**комунальної власності на землю**

Згідно зі ст. 83 ЗК України, територіальні громади набувають права власності на землю на підставі: а) передачі їм земель державної власності; б) відчуження земельних ділянок для суспільних потреб та з мотивів суспільної необхідності відповідно до закону; в) прийняття спадщини або переходу в їхню власність земельних ділянок, визначених судом відумерлою спадщиною; г) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; ґ) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Передача земель державної власності, як самостійна підстава виникнення комунальної власності, здійснюється відповідно до положень ст. 117 ЗК України. В цьому разі уповноважений орган державної виконавчої влади згідно зі ст.122 ЗК України приймає рішення про передачу. У рішенні зазначається кадастровий номер земельної ділянки, її місце розташування, площа, цільове призначення, відомості про обтяження речових прав на земельну ділянку, обмеження у її використанні. На підставі рішення складається акт приймання-передачі такої земельної ділянки. Рішення органів державної виконавчої влади про передачу земельної ділянки у комунальну власність разом з актом приймання-передачі такої земельної ділянки є підставою для державної реєстрації права власності територіальної громади на земельну ділянку.

Перехід права власності при відчуженні земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб з метою наступного використання таких ділянок виключно для задоволення суспільних потреб визначається Законом України «Про відчуження земельної ділянки, інших об’єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Самостійною підставою виникнення права комунальної власності є прийняття спадщини. Відповідно до ст. 1222 ЦК України, спадкоємцями за заповітом можуть бути юридичні особи та інші учасники цивільних відносин, до яких належить і територіальна громада (ст. 2 ЦК України). На даний час у комунальну власність можуть переходити земельні ділянки, набуті у порядку визнання спадщини відумерлою. Після спливу одного року з дня взяття на облік відумерлої спадщини, орган управління в порядку окремого провадження **(**глава 9 розділу ІV ЦПК України**)** звертається до суду за місцезнаходженням земельної ділянки з заявою про визнання спадщини відумерлої та про передачу її у комунальну власність. Згідно зі ст. 1277 ЦК України, спадщина, визнана судом відумерлою, переходить у власність територіальної громади за місцем відкриття спадщини.

Територіальна громада набуває право власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами. Укладення таких угод здійснюється відповідно до ЦК України з урахуванням вимог ЗК України (ст.ст. 131,132). Угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються. Істотними умовами таких угод є: предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо) ; договірна ціна; кадастровий номер земельної ділянки; момент переходу права власності.

Перелік підстав виникнення права комунальної власності на землю не є вичерпним. Тому передбачається можливість її виникнення на земельні ділянки за наявності інших підстав. В сучасних умовах до таких підстав належить, наприклад, - добровільна відмова суб’єкта приватної власності від права на земельну ділянку. Відповідно до ст. 142 ЗК України власник землі має право добровільно відмовитись від права на земельну ділянку на користь територіальної громади шляхом подання заяви. У разі згоди на одержання права власності на земельну ділянку орган місцевого самоврядування укладає угоду про передачу права власності на земельну ділянку, яка підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

З 01 січня 2019 року набрав чинності Закон України "Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вирішення питання колективної власності на землю, удосконалення правил землекористування у масивах земель сільськогосподарського призначення, запобігання рейдерству та стимулювання зрошення в Україні", який передбачає, що землі колективних сільськогосподарських підприємств, права на які припинені (крім земельних ділянок, які на день набрання чинності зазначеним Законом перебували у приватній власності), вважаються власністю територіальних громад, на території яких вони розташовані. При цьому зазначений Закон є підставою для державної реєстрації права комунальної власності на земельні ділянки, сформовані за рахунок земель, які в силу зазначеного Закону переходять до комунальної власності.

**Підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю**

Громадяни України набувають права власності на земельні ділянки на підставі: а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; б) безоплатної передачі із земель державної і комунальної власності; в) приватизації земельних ділянок, що були раніше надані їм у користування; г) прийняття спадщини; ґ) виділення в натурі (на місцевості) належної їм земельної частки (паю) (ч. 1 ст. 81 ЗК України). Іноземці та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності, у разі: а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; б) викупу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві власності; в) прийняття спадщини. Однак землі сільськогосподарського призначення, прийняті у спадщину іноземцями, а також особами без громадянства, протягом року підлягають відчуженню(ч. 4 ст. 81 ЗК України).

Підстави виникнення права приватної власності юридичних осіб закріплені ст. 82 ЗК України. Вітчизняні юридичні особи можуть набувати у власність земельні ділянки для здійснення підприємницької діяльності у разі:а) придбання за договором купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами;  б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу; в) прийняття спадщини; г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення: а) у межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності в Україні; б) за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

З урахуванням норм земельного законодавства доцільно виділити такі моделі або процедури приватизації земельних ділянок: 1) повна модель (процедура) – приватизацію земельних ділянок із земель запасу; 2) спрощену модель (процедуру) – приватизацію земельних ділянок, що були раніше надані в користування особам, що бажають їх приватизувати (заявникам); 3)ускладнену модель (процедуру) – приватизацію земельних ділянок, що перебувають у власності або користуванні інших осіб (не заявника).

Повна процедура (порядок) приватизації застосовується при отриманні земельних ділянок громадянами України в межах норм безоплатною передачі із земель державної та комунальної власності: 1) для ведення фермерського господарства – у розмірі земельної частки (паю) визначеною для членів сільськогосподарських підприємств; 2) для ведення особистого селянського господарства – не більше 2 гектарів; 3) для ведення садівництва – не більше 0,12 гектара; 4) для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) у селах – не більше 0,25 гектара, у селищах – не більше 0,15 гектара, у містах – не більше 0,10 гектара; 5) для індивідуального дачного будівництва – не більше 0,10 гектара; 6) для будівництва індивідуальних гаражів – не більше 0,01 гектара (ст. 121 ЗК України). Передача земельних ділянок безоплатно у власність громадян у межах норм, визначених ЗК України, провадиться один раз по кожному виду використання.

Порядок виникнення права приватної власності на підставі цивільно-правових угод(купівлі - продажу, міни, дарування, довічного утримання) для фізичних та юридичних осіб передбачає укладання відповідного договору. Цивільно-правовий договір про перехід права власності на земельну ділянку укладається у письмової формі та підлягає нотаріальному посвідченню. Укладення таких угод здійснюється відповідно до ЦК України з урахуванням вимог ЗК України.

**Особливості формування земельної ділянки як об’єкта цивільних прав**

Формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав і передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру (ст. 79¹ ЗК). Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Земельний кодекс України закріплює способи та особливий порядок формування земельних ділянок:

1) у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності. В цьому разі формування здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

2) шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок. Формування земельних ділянок вказаним шляхом, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією з землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

3) шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування територій населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівельних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

4) шляхом інвентаризації земель у випадках, передбачених законом.

5) за проектами землеустрою щодо організації територій земельних часток (паїв).

У разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж, формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру.

Межі суміжних земельних ділянок приватної власності можуть бути змінені їх власниками без формування нових земельних ділянок за технічною документацією із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Державна реєстрація земельної ділянки здійснюється при її формуванні шляхом відкриття Поземельної книги на таку ділянку, за місцем її розташування відповідним Державним кадастровим реєстратором центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин.

Земельні ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, вважаються сформованими незалежно від присвоєння їм кадастрового номера. Їх державна реєстрація здійснюється на підставі технічної документації з землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за заявою їх власників (користувачів земельної ділянки державної чи комунальної власності).

Відповідно до ст.15 Закону України «Про державний земельний кадастр», до Державного земельного кадастру вносяться відомості про земельну ділянку, які її індивідуалізують.

Після реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі Державний кадастровий реєстратор передає суб’єктам державної реєстрації прав інформацію про: державну реєстрацію земельної ділянки (дату державної реєстрації, орган, що здійснив таку реєстрацію); кадастровий номер, площу, місце розташування земельної ділянки; кадастровий план зареєстрованої земельної ділянки в електронній (цифровій) формі.

Послідовність «реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі – реєстрація речового права на неї в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно» має місце в тому разі, якщо йде мова про набуття прав на новосформовану земельну ділянку, яка до того не перебувала у власності чи користуванні особи.

**Права та обов’язки власників земельних ділянок**

Права власника земельної ділянки — це сукупність наданих йому законом суб’єктивних повноважень (правомочностей) щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Перелік прав власників земельних ділянок закріплений у ст. 90 ЗК України. Власники земельних ділянок мають право: а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину; б) самостійно господарювати на землі; в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; ґ) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Наведений перелік прав не є вичерпним. Законами України можуть передбачені і інші права власників земельних ділянок. Між тим, аналіз змісту закріплених прав надає можливість стверджувати, що вони в основному торкаються правомочності користування земельною ділянкою, а також можливості розпорядження.

Власник земельної ділянки має право вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов’язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою і відшкодування шкоди.

Водночас власники земельних ділянок мають не тільки права, а повинні також виконувати обов’язки. Згідно зі ст. 91 ЗК України, власники земельних ділянок зобов'язані: а) забезпечувати використання їх за цільовим призначенням; б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; в) своєчасно сплачувати земельний податок; г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; ґ) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі; д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; е) дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон; є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем; ж) за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи, яка незаконно змінила рельєф.

Законом можуть бути встановлені інші обов'язки власників земельних ділянок.

**Припинення права власності на землю**

Підставами припинення права власності на землю є передбачені законом юридичні факти, з якими пов’язується припинення земельних правовідносин .

Підставами припинення державної форми власності та землю виступають: 1) передача земельної ділянки державної власності у комунальну власність; 2) відчуження земельних ділянок державної власності суб’єктам приватної власності та іноземним державам на підставі цивільно-правових угод; 3) безоплатна передача земельних ділянок громадянам України відповідно до норм ст.121 ЗК України за межами населених пунктів; 4) приватизація земельних ділянок громадянами України за межами населених пунктів, що були раніше надані їм у користування .

Підставами припинення комунальної власності на землю є: 1) передача земельної ділянки комунальної власності у державну власність; 2) відчуження земельних ділянок комунальної власності суб’єктам приватної власності на іноземним державам на підставі цивільно- правових угод; 3) безоплатна передача земельної ділянки в межах населених пунктів громадянам України відповідно норм ст. 121 ЗК України. 4) приватизація земельних ділянок громадянами України в межах населених пунктів, що були раніше надані їм у користування.

Особливістю припинення права державної та комунальної власності є обов’язковість згоди уповноважених суб’єктів державної влади або органів місцевого самоврядування на припинення права власності.

Підстави припинення права приватної власності на земельну ділянку суттєво відрізняються від підстав припинення права державної та комунальної власності на землю. Відповідно до ст. 140 ЗК України, підставами припинення права власності фізичних та юридичних осіб на земельні ділянки є: а) добровільна відмова власника від права на земельну ділянку; б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника; г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; ґ) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; д) конфіскація за рішенням суду; е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом.

Вказаний перелік підстав є вичерпним. Тому інші юридичні факти, які не перераховані у зазначеній статті, не можуть розглядатися як підстави припинення права власності.

Підстави припинення права приватної власності умовно поділяються на групи: 1) добровільне припинення права власності, яке відбувається виключно за волевиявленням власника земельної ділянки (добровільна відмова; відчуження за рішенням власника; 2) припинення права власності поза згодою власника за умови наявності його вини, як санкція за вчинене правопорушення (конфіскація за рішенням суду; невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених цим Кодексом; звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора); 3) припинення права власності поза згодою її власника за умови відсутності його вини (відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності, яке відбувається виключно на підставі рішення суду); 4) припинення права власності за згодою сторін, яке відбувається за ініціативою суб’єктів державної та комунальної власності, а суб’єкт приватної власності в подальшому надає згоду на таке припинення (відчуження земельної ділянки для суспільних потреб).

В свою чергу, підстави припинення однієї форми власності на землю є підставами виникнення права власності іншої. Тому порядок набуття права власності на землю одним суб’єктом є одночасно порядком припинення цього права в іншого суб’єкта. Тому для вивчення особливостей порядку припинення права власності на землю необхідно звернутися до підстав та порядку виникнення права державної, комунальної та приватної власності.

**Особливості юридичної природи ринкового обігу**

**земельних ділянок**

ЗК України не містить спеціального розділу щодо ринкового обігу земельних ділянок та не розкриває юридичну сутність поняття «обіг земельних ділянок». Між тим, у перехідних положеннях ЗК України передбачено прийняття окремого закону про обіг земель сільськогосподарського призначення.

Обіг земельних ділянок (прав на них) — це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб'єктами у процесі переходу прав на земельні ділянки з підстав і в порядку, передбаченому законом, договором, рішенням суду.

Обіг земельних ділянок відбувається відповідно до вимог чинного земельного законодавства України та на підставі певних юридичних фактів. Тому в залежності від характеру законодавства, яке регулює обіг земельних ділянок, та юридичних фактів, на підставі яких здійснюється перехід прав на земельні ділянки, розрізняють наступні види обігу земельних ділянок: адміністративний, цивільний - правовий, та ринковий обіг земельних ділянок. Кожний із вказаних видів має свої особливості.

Так, адміністративний обіг земельних ділянок передбачає перехід прав на земельні ділянки на підставі рішення органів влади або місцевого самоврядування відповідно до їх повноважень, визначених законом. Наприклад, розподіл та перерозподіл земель державної та комунальної власності, безоплатної передачі земельних ділянок із земель державної та комунальної власності (ст. 81 ЗК ).

Обіг земельних ділянок, який здійснюється на основі ринкових механізмів правового регулювання земельних відносин вважається ринковим. Характерним ринковим обігом земельних ділянок є продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах, так як в цьому випадку перехід прав на землю від однієї особи до іншої здійснюється на підставі співвідношення попиту та пропозиції на земельну ділянку. Проведення земельних аукціонів в сучасних умовах, в першу чергу, надає змогу істотно збільшити надходження коштів до державного та місцевого бюджетів. Тому стимулювання ринкового обігу земельних ділянок є пріоритетним та основним завданням держави і органів місцевого самоврядування. Ринкова ціна на земельні ділянки формується на основі угод купівлі-продажу та оренди землі. Таким чином, ринковий обіг земельних ділянок відбувається на основі двох видів цивільно-правових угод: договору купівлі-продажу земельних ділянок та договору оренди земельних ділянок.

Інші види цивільно-правових угод, на підставі яких відбувається перехід права власності на земельні ділянки від однієї особи до іншої, є угодами, на підставі яких відбувається цивільно-правовий обіг земельних ділянок. До них можливо віднести угоди міни, дарування, передача землі у спадщину чи заставу.

До законодавчих засад обігу земельних ділянок слід віднести: а) рівність прав та обов’язків суб'єктів права власності і господарювання; б) законність; в) гарантованість і непорушність права власності на земельні ділянки; г) додержання встановленого цільового призначення земельних ділянок; ґ) врахування земельних сервітутів та інших існуючих обмежень на земельні ділянки; д) обов'язковість проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок при укладенні цивільно-правових угод; є) обов'язковість нотаріального посвідчення угод при відчуженні земельної ділянки; ж) обов'язковість державної реєстрації прав на земельні ділянки.