

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
БІЛОЦЕРКІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ АГРАРНИЙ УНІВЕРСИТЕТ**

ФАКУЛЬТЕТ ПРАВА ТА ЛІНГВІСТИКИ
Кафедра цивільно-правових дисциплін

**МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО ВИВЧЕННЯ ДИСЦИПЛІНИ
«ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКА ЗЕМЛІ»**

**(для аудиторної та самостійної роботи)
для студентів старших курсів**

Галузь знань 08 – Право
Спеціальність 081 – Право
Освітній ступінь – Магістр

Біла Церква

2019

Укладач: **Настіна О.І., канд. юрид. наук, доцент**

Методичні вказівки до вивчення дисципліни «Правове регулювання ринку землі» для студентів денної та заочної форми навчання / Укладач О.І.Настіна. – Біла Церква: БНАУ, 2019. – 52 с.

Вивчення предмету «Правове регулювання ринку землі» передбачає набуття знань з основних інститутів земельних ринкових відносин, земельного законодавства щодо відчуження земельних ділянок та реєстрації прав на них, найважливіших категорій та конструкцій ринку земель, основних тенденцій його розвитку ринку землі та перспектив вільних ринкових відносин.

Методичні рекомендації із дисципліни затверджено на засіданні кафедри цивільно-правових дисциплін (Протокол № 4 від 12 квітня 2019 р.)

Схвалено науково-методичною комісією факультету права та лінгвістики (Протокол № 9 від 17 травня 2019 р.)

Рецензент: Пахомова А.О., доцент, к.ю.н.

ЗМІСТ

1. ВСТУП ДО НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ	.
2. ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ	.
3. СТРУКТУРА ДИСЦИПЛІНИ	.
4. ЗМІСТ НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ	.
4.1. Лекції	.
4.2. Практичні заняття	.
4.3. Самостійна робота	.
5. МЕТОДИ НАВЧАННЯ	.
6. ФОРМИ ПОТОЧНОГО ТА ПІДСУМКОВОГО КОНТРОЛЮ	.
7. ЗАСОБИ ОЦІНЮВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ НАВЧАННЯ	.
8. КРИТЕРІЇ ОЦІНЮВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ НАВЧАННЯ	.
9. ІНДИВІДУАЛЬНІ ЗАВДАННЯ ДЛЯ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ СТУДЕНТІВ	.
10. ВАРІАНТИ ЗАВДАНЬ ДЛЯ РУБІЖНОГО КОНТРОЛЮ ЗНАНЬ	.
11. ТЕМИ РЕФЕРАТІВ	.
12. ПЕРЕЛІК ПИТАНЬ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЮ	.
13. ОПОРНИЙ КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ	.
14. ПЕРЕЛІК НАОЧНИХ ТА ТЕХНІЧНИХ ЗАСОБІВ НАВЧАННЯ	.
15. РЕКОМЕНДОВАНІ ДЖЕРЕЛА	.

1. ВСТУП ДО НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Згідно з навчальним планом, на вивчення дисципліни «Правове регулювання ринка земель» для денної форми навчання виділено всього 60 академічних годин (2 кредити ECTS), у т.ч. аудиторних – 50 години (лекції – 20, практичні заняття – 20), самостійна робота студентів – 10 годин.

Опис навчальної дисципліни за показниками та формами навчання наведено в таблиці:

Найменування показників	Шифр та найменування галузі знань, спеціальності, рівень вищої освіти	Характеристика навчальної дисципліни	
		денна форма навчання	заочна форма навчання
Кількість кредитів, відповідних ECTS – 2	Галузь знань	Вибіркова	
Змістових модулів – 2	Спеціальність: _____ « _____ »	<i>Рік підготовки:</i>	
Індивідуальне науково-дослідне завдання – розрахункове		6-й	5-й
Загальна кількість академічних годин – 60		<i>Семестр</i>	
Тижневих годин для денної форми навчання: аудиторних – 2 самостійної роботи студента – 4		4-й	4-й
		<i>Лекції</i>	
	Перший (бакалаврський) рівень вищої освіти	20 год	10 год
		<i>Практичні</i>	
		20 год.	–
		<i>Самостійна робота</i>	
		10 год	10 год.
		Підсумковий контроль: іспит	

Метою вивчення дисципліни «Правове регулювання ринка землі» є формування у студентів-юристів постійної системи земельно-правових поглядів і знань, звичок застосування земельного законодавства, підвищення рівня свідомості та еколого-правової культури, запропонує можливість студентам до певної міри оволодіти тенденціями практики застосування земельного законодавства, усвідомити рівень законодавчого регулювання в цій сфері та направити свої зусилля на захист прав та інтересів громадян, держави та інших суб'єктів земельних правовідносин, щоб сформувати у студентів постійні теоретичні знання та сприяти оволодінню навикам наукового застосування земельно-правових норм до конкретних життєвих обставин

2. ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

«Правове регулювання ринка землі»

Модуль I. Загальні положення ринку землі в Україні

Змістовий модуль 1. Правове забезпечення функціонування ринку земель

Тема 1. Історичні та теоретичні, законодавчі засади становлення ринку земель в Україні

Тема 2. Законодавство щодо запровадження ринку земель

Тема 3. Правові механізми вільного обігу земельних ділянок

Модуль II. Загальні положення ринку землі в Україні

Змістовий модуль 2. Особливості цивільно-правового обігу земель в Україні

Тема 4. Особливості інфраструктури ринку земель

Тема 5. Правове регулювання проведення земельних торгів

Тема 6. Реєстрація земельних ділянок та прав на них

3. СТРУКТУРА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

Назви змістових модулів і тем	Кількість годин											
	денна форма						заочна форма					
	всього	у тому числі					всього	у тому числі				
		л	п	лб	інд	СРС		л	п	лб	інд	СРС
Модуль 1. Правове забезпечення функціонування ринку земель												
Тема 1.	10	2	2					1				1
Тема 2.	10	4	4			2		1				1
Тема 3.	10	4	4			2		2				2
Разом за модуль 1	30	10	10			4	10	4				4
Модуль II. Загальні положення ринку землі в Україні												
Тема 4.	10	2	2			2		2				2
Тема 5.	10	4	4			2		2				2
Тема 6.	0	4	4			2		2				2
Разом за модуль 2	30	10	10			6	10	6				6
Всього годин	60	20	20	-	-	10	20	10				10

Примітка: л – лекції, п – практичні заняття, лб – лабораторно-практичні заняття; інд – індивідуальні завдання, СРС – самостійна робота студентів.

4. ЗМІСТ НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ

4.1. Лекції

Тема і зміст лекції	К-ть годин
Змістовий модуль 1. Правове забезпечення функціонування ринку земель	
Тема 1. Історичні та теоретичні, законодавчі засади становлення ринку земель в Україні Суспільно-історичні та теоретико-правові засади формування ринку земель в Україні Земельна реформа як передумова формування ринку земель. Земельна реформа в Україні та її наслідки. Правовий механізм розмежування земель державної та комунальної власності. Ринок землі як складова суспільних відносин. Земельна ділянка як об'єкт товарно-грошових відносин. Економікоправова сутність поняття «земельна ділянка».	2
Тема 2. Законодавство щодо запровадження ринку земель Правове забезпечення інфраструктури ринку земель Економіко-правова сутність інфраструктури ринку земель. Функціональне призначення інфраструктури ринку землі. Проблеми земельного кадастру та оцінки земель як складових інфраструктури ринку земель. Проблеми землеустрою як інструменту регулювання земельних відносин.	2
Тема 3. Правові механізми вільного обігу земельних ділянок Правове забезпечення інфраструктури ринку земель Економіко-правова сутність інфраструктури ринку земель. Функціональне призначення інфраструктури ринку землі. Проблеми земельного кадастру та оцінки земель як складових інфраструктури ринку земель. Проблеми землеустрою як інструменту регулювання земельних відносин.	2
Разом за змістовий модуль 1.	12
Змістовий модуль 2. Особливості цивільно-правового обігу земель в Україні	
Тема 4. Особливості інфраструктури ринку земель Правове регулювання проведення земельних торгів Організаційно-правові передумови проведення земельних торгів. Класифікація типів земельних торгів. Правові засади проведення земельних торгів.	2
Тема 5. Правове регулювання проведення земельних торгів Правове забезпечення функціонування особливих сегментів ринку земель Викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб. Продаж земельних ділянок іноземним особам. Формування обмежень на ринку земель сільськогосподарського призначення.	2

Тема 6. Реєстрація земельних ділянок та прав на них Правове забезпечення інфраструктури ринку земель Економіко-правова сутність інфраструктури ринку земель. Функціональне призначення інфраструктури ринку землі. Проблеми земельного кадастру та оцінки земель як складових інфраструктури ринку земель. Проблеми землеустрою як інструменту регулювання земельних відносин.	2
Разом за змістовий модуль 2.	10

4.2. Практичні заняття

Тема і зміст лекції	К-ть годин
Змістовий модуль 1. Загальні положення ринку земель	
Практичне заняття 1. Земельна реформа як передумова формування ринку земель. Земельна реформа в Україні та її наслідки. Правовий механізм розмежування земель державної та комунальної власності. Ринок землі як складова суспільних відносин. Земельна ділянка як об'єкт товарно-грошових відносин. Економікоправова сутність поняття «земельна ділянка».	4
Практичне заняття 2. Правове забезпечення інфраструктури ринку земель Економіко-правова сутність інфраструктури ринку земель. Функціональне призначення інфраструктури ринку землі. Проблеми земельного кадастру та оцінки земель як складових інфраструктури ринку земель.	4
Разом за змістовий модуль 1.	8
Змістовий модуль 2. Особливості цивільно-правового обігу земель в Україні	
Практичне заняття 3. Правове регулювання проведення земельних торгів Класифікація типів земельних торгів Правові засади проведення земельних торгів	4
Практичне заняття 4. Правове забезпечення функціонування сегментів ринку земель Викуп земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб Продаж земельних ділянок іноземним особам Формування обмежень на ринку земель сільськогосподарського призначення	4
Разом за змістовий модуль 2.	20

4.3. Самостійна робота

№ з/п	Назва теми	К-ть годин
Змістовий модуль 1. Правове забезпечення функціонування ринку земель		
1	Право власності та землекористування	6
2	Регулювання земельних відносин на ринку землі	4
3	Правове забезпечення земельної реформи	6
4	Набуття та припинення права власності на земельні ділянки	4
Разом за змістовий модуль 1		20
Змістовий модуль 2. Особливості цивільно-правового обігу земель в Україні		
5	Правовий режим земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, рекреаційного, оздоровчого, історико-культурного призначення та їх ринковий оборот	6
7	Правовий режим земель водного фонду та лісогосподарського призначення щодо відчуження земель	4
8	Правовий режим земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення та їх вільний продаж	6
9	Правовий режим земель запасу та резервного фонду	4
Разом за змістовий модуль 2		24
Всього годин		44

Примітка: У розрахунку годин на виконання самостійної роботи передбачено час на виконання індивідуальних завдань

5. МЕТОДИ НАВЧАННЯ

Під час лекційного курсу застосовуються слайдові презентації у програмі Microsoft Office PowerPoint, роздатковий матеріал, дискусійне обговорення проблемних питань.

Практичні заняття проводяться у вигляді семінарів-практикумів з виконанням ситуаційних та розрахункових завдань – індивідуальних та в групах; лабораторних досліджень; конференцій; ділових та рольових ігор.

6. ФОРМИ ПОТОЧНОГО ТА ПІДСУМКОВОГО КОНТРОЛЮ

Поточний контроль з предмету «Правове регулювання ринку земель» включає тематичне оцінювання та модульний контроль.

Тематичне оцінювання аудиторної та самостійної роботи студентів здійснюється на основі отриманих ними поточних оцінок за усні та письмові відповіді з предмету, самостійні, практичні та контрольні роботи.

Поточний контроль за виконанням ІНДЗ здійснюється відповідно до графіку виконання завдання.

Модульний контроль проводиться у формі комп'ютерного тестування.

Кількість отриманих балів з кожного виду навчальних робіт за різними формами поточного контролю виставляється студентам у журнал академічної групи та електронний журнал після кожного контрольного заходу.

Підсумковий контроль навчальної діяльності студентів здійснюється у формі заліку за результатами поточного контролю (тематичного оцінювання, виконання ІНДЗ та модульного контролю) і не передбачає обов'язкової присутності студентів. Результати іспиту оприлюднюються в журналі академічної групи до початку екзаменаційної сесії.

7. ЗАСОБИ ОЦІНЮВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ НАВЧАННЯ

Оцінка за лекційне заняття виставляється за активність студента в дискусії, якість конспекту.

Оцінку на практичному занятті студент отримує за виконані розрахункові, лабораторні роботи, командні проекти, зроблені доповіді, презентації, реферати, есе, активність під час дискусій.

Під час модульного та підсумкового контролю засобами оцінювання результатів навчання з дисципліни є стандартизовані комп'ютерні тести.

8. КРИТЕРІЇ ОЦІНЮВАННЯ РЕЗУЛЬТАТІВ НАВЧАННЯ

Поточний контроль успішності здобувачів вищої освіти здійснюється за чотирирівневою шкалою – «2», «3», «4», «5».

Критерії оцінювання результатів навчання за чотирирівневою шкалою

Бали	Критерії оцінювання
«Відмінно»	Отримують за роботу, в якій повністю і правильно виконано завдання. Водночас здобувач вищої освіти має продемонструвати вміння аналізувати і оцінювати явища, факти і процеси, застосовувати наукові методи для аналізу конкретних ситуацій, робити самостійні висновки, на основі яких прогнозувати можливий розвиток подій і процесів, докладно обґрунтувати свої твердження та висновки.
«Добре»	Отримують за роботу, в якій повністю і правильно виконано 75 % завдань. Водночас здобувач вищої освіти повинен навички аналізувати і оцінювати явища, факти і події, робити самостійні висновки, на основі яких прогнозувати можливий розвиток подій і процесів та докладно обґрунтувати свої твердження та висновки.
«Задовільно»	Отримують за роботу, в якій правильно виконано 60 % завдань. При цьому здобувач вищої освіти не виявив вміння аналізувати і

	оцінювати явища, факти та недостатньо обґрунтувати твердження та висновки, недостатньо певно орієнтується у навчальному матеріалі.
«Незадовільно»	Отримують за роботу, в якій виконано менш як 60 % завдань. При цьому здобувач вищої освіти демонструє невміння аналізувати явища, факти, події, робити самостійні висновки та їх обґрунтувати, що свідчить про те, що студент не оволодів програмним матеріалом.

Підсумкова оцінка дисципліни виставляється за 100-бальною шкалою. Вона обчислюється як середнє арифметичне значення (САЗ) всіх отриманих студентом оцінок з наступним переведенням їх у бали за такою формулою:

$$БПК = \frac{САЗ \times \max ПК}{5},$$

де *БПК* – бали з поточного контролю; *САЗ* – середнє арифметичне значення усіх отриманих студентом оцінок (з точністю до 0,01); *max ПК* – максимально можлива кількість балів з поточного контролю.

Відсутність студента на занятті у формулі приймається як «0».

Критерії оцінювання за дворівневою шкалою

Під час проведення заліку навчальні досягнення студентів оцінюються за дворівневою шкалою: зараховано, незараховано.

Оцінка «зараховано» (60–100 балів) ставиться студентові, який виявив знання основного навчального матеріалу в обсязі, необхідному для подальшого навчання і майбутньої роботи за фахом, здатний виконувати завдання, передбачені програмою, ознайомлений з основною рекомендованою літературою; під час виконання завдань припускається помилок, але демонструє спроможність їх усувати.

Оцінка «незараховано» (1–59 балів) ставиться студентові, який допускає принципові помилки у виконанні передбачених програмою завдань, не може продовжити навчання чи розпочати професійну діяльність без додаткових занять з відповідної дисципліни.

Шкала оцінювання успішності здобувачів вищої освіти

За 100-бальною шкалою	За шкалою ECTS	За національною шкалою	
		іспит	залік
90–100	A	Відмінно	Зараховано
82–89	B	Добре	
75–81	C		
64–74	D	Задовільно	
60–63	E		
35–59	FX	Незадовільно (незараховано) з можливістю повторного складання	
1–34	F	Незадовільно (незараховано) з обов'язковим повторним вивченням	

Розподіл балів, що присвоюється здобувачам вищої освіти за підсумкового контролю «залік»

Види робіт	Лекції	Практичні заняття	Самостійна робота	Модуль-ний контроль	ІНДЗ	Загальний бал
Максимально можлива кількість балів	10	30	10	40	10	100

9. ІНДИВІДУАЛЬНІ ЗАВДАННЯ ДЛЯ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ СТУДЕНТІВ

Задача 1

В грудні 2015 р. рішенням Охтирської міської Сумської області громадянина Б. було передано в порядку безоплатної приватизації земельну ділянку для будівництва і обслуговування житлового будинку площею 0,11 га. Отримавши рішення ради, Б. уклав договір із землевпорядною організацією щодо проведення робіт по розробці технічної документації зі складання державного акта на право власності на земельну ділянку. Відразу після проведених виборів в травні 2016 р. новообраний склад міської ради скасував рішення про передачу Б. земельної ділянки у власність та відмовив Б. у такій передачі. Гром. Б. звернувся за роз'ясненням до голови земельної комісії ради, який повідомив, що так як станом на травень 2016 р. державний акт на право власності на ім'я Б. ще не було виготовлено, право власності на ділянку у нього не виникло, а тому рада як власник вправі приймати будь-які рішення щодо такої ділянки. Не погоджуючись із травневим рішенням ради, Б. оскаржив його до суду.

Визначте види правовідносин, що виникли.

Який порядок оформлення і видачі державного акту на право власності на земельну ділянку?

Надайте правову оцінку позиції міської ради.

Надайте правову оцінку позиції Б.

Вирішіть справу.

Задача 2

В процесі реформування КСП ім. Щорса в 1995 р. було визначено перелік осіб, які мають право на земельну частку пай, а також її розмір. Зазначеним особам було видано Сертифікати про право на земельну частку (пай). Станом на 2017 р. троє осіб (Т., К. і О.) не реалізували свої право як власників земельної частки (паю) на отримання в натурі земельних ділянок.

В січні 2019 р. громадяни В., П. та М. звернулись із заявою до районної ради щодо внесення їх до складу осіб, які мають право на земельну частку (пай). Рішенням ради

заяву було задоволено та вирішено внести зміни до затвердженого в 1995 р. списку осіб, які мають право на земельну частку (пай) шляхом виключення трьох осіб, які не отримали ділянки в натурі (Т., К. і О.), та заміни їх на В.П. і М.

Визначте види відносин, що виникли.

Який порядок складання і затвердження списку осіб, які мають право на земельну частку (пай)? Який порядок внесення змін до такого списку?

Надайте правову оцінку рішення районної ради.

Як можуть захистити свої права Т., К. і О.?

Задача 3

Рішенням Кременчуцької міської ради Полтавської області в 2019 р. повноваження щодо розпорядження всіма землями в межах міста були делеговані районній державній адміністрації, якій було надано право передавати такі землі у власність або в оренду. На виконання такого рішення розпорядженнями голови РДА підприємцю В. було надано земельну ділянку для облаштування станції технічного обслуговування поблизу центрального ринку міста.

Державний інспектор з контролю за використанням і охороною земель оскаржив вказане розпорядження до суду, так як розпоряджатись землями в межах населених пунктів РДА заборонено.

Представник РДА в суді проти позову заперечував, вказуючи, що (1) жоден нормативно-правовий акт не містить заборони РДА щодо розпорядження землями міст, якщо є відповідне рішення міської ради, і більш того (2) інспектор не має права на звернення до суду із подібними позовними вимогами.

Визначте види правовідносин, що виникли.

Надайте правову оцінку рішення міської ради.

Якими землями (земельними ділянками) має право розпоряджатись РДА?

Які повноваження має державний інспектор з контролю за використанням і охороною земель?

Вирішіть справу.

Задача 4

В 2017 р. виконавчим комітетом Рокосовської сільської ради Хустського району Закарпатської області громадянину П. було надано дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки для будівництва гаража, яку він мав намір отримати в порядку безоплатної приватизації.

В 2018 р. П. помер, єдиним спадкоємцем став його син Т., який і отримав проект відведення. Після цього Т. звернувся до сільської ради, яка прийняла рішення про передачу земельної ділянки у власність Т. як спадкоємця П.

Прокурор району вніс протест на рішення ради, вказавши на такі порушення:

(1) виконком не уповноважений приймати рішення щодо надання згоди на розробку проекту відведення земельної ділянки, так як це є виключною компетенцією ради;

(2) П. повинен був отримати дозвіл ради на розробку проекту відведення, а не завершувати процедуру приватизації після батька, так як чинним земельним законодавством не передбачено можливості спадкування в таких відносинах.

Голова ради звернувся за роз'ясненням до юридичного відділу обласного управління земельних ресурсів.

Визначте види правовідносин, що виникли.

Який порядок безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами для індивідуального гаражного будівництва?

Чи передбачено чинним законодавством спадкування прав на приватизацію земельної ділянки?

Проаналізуйте правову позицію прокурора.

Яке рішення за наслідками розгляду протесту повинна прийняти сільська рада?

Задача 5

Начальником Теплицького районного відділу земельних ресурсів Вінницької проведено перевірку дотримання земельного законодавства ТОВ „Удицький цукровий завод“. За наслідками перевірки складено акт, яким зафіксоване нецільове використання ТОВ 12 га орендованих земель сільськогосподарського призначення, а саме: замість вирощування продукції для власної переробки (цукрового буряку), як це передбачено умовами договору, ТОВ вирощувало на ділянці рапс.

ТОВ оскаржило до суду дії начальника відділу і Акт як незаконні з наступних підстав:

- 1). проведення перевірок не віднесено до компетенції відділів земельних ресурсів;
- 2). претензії щодо виконання договору оренди можуть бути заявлені лише його стороною, якою відділ не є;
- 3). ТОВ не порушувало земельне законодавство, адже цільове призначення земель при вирощуванні рапсу дотримано.

Визначте види правовідносин, що виникли.

Якою є компетенція районного відділу земельних ресурсів та його начальника щодо контролю за дотриманням земельного законодавства?

Чи правомірні дії начальника відділу?

Проаналізуйте правову позицію ТОВ.

Вирішіть справу.

Задача 6

Державний інспектор з контролю за використанням та охороною земель Г. при проведенні перевірки дотримання норм чинного земельного законодавства юридичними і фізичними особами встановив, що громадянин Ф., набувши право власності на нежитлове приміщення на підставі договору купівлі-продажу, використовував земельну ділянку без оформлення правостановлюючих документів (договору оренди чи державного акту на право власності на земельну ділянку). Виявлене правопорушення було зафіксоване, в результаті чого складено акт і винесено припис.

Зазначені документи було розглянуто начальником районного відділу земельних ресурсів та винесено постанову про накладення адміністративного стягнення за самовільне заняття земельної ділянки, оскільки громадянином Ф. було порушено вимоги ст.125 Земельного кодексу України, ст.53 Кодексу України про адміністративні правопорушення та Закон України "Про державний контроль за використанням та охороною земель".

Громадянин Ф. звернувся до суду з позовом до районного відділу земельних ресурсів стосовно скасування постанови начальника районного відділу земельних ресурсів про накладення адміністративного стягнення як незаконного.

Визначити коло правовідносин.

Розглянути повноваження органів контролю за використанням та охороною земель.

Вирішити справу.

Задача 7

Громадський інспектор з охорони довкілля Гришко К.Г., перебуваючи на відпочинку у Київській області, і подорожуючи околицями селища міського типу Д. став свідком несанкціонованого скидання відходів місцевої птахофабрики на земельних ділянках сільськогосподарського призначення. Пред'явивши водію вантажівки, з якої здійснювався скид відходів, посвідчення громадського інспектора з охорони довкілля Гришко К.Г. попросив водія надати пояснення щодо його дій та надати документи, що посвідчують його особу та документи на автотранспортний засіб.

Після відмови водія надати пояснення та документи, громадський інспектор склав

Визначити коло правовідносин.

Розглянути правові засади здійснення громадського контролю в сфері використання та охорони земель.

Дайте правову оцінку діям громадського інспектора.

Якими повноваженнями наділені громадські інспектори з охорони довкілля щодо здійснення громадського контролю в сфері використання та охорони земель?

Задача 8

Громадянин Василь Сіренко отримав у власність для ведення фермерського господарства земельну ділянку площею 3 га, до якої увійшла земельна ділянка лісогосподарського призначення із ліском площею 0,80 га.

Після виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) Василь Сіренко заборонив односельцям збирати гриби та ягоди в лісі, розташованому на його земельній ділянці.

Зазначені дії Василя Сіренка оскаржила до суду Ольга Васильченко. В суді вона довела факт того, що Василь Сіренко відібрав у неї два кошики суниць, зібраних у ліску, вважаючи ці ягоди своєю власністю.

Визначте коло правовідносин.

Чи правомірні дії Василя Сіренка?

Які обов'язки покладаються на власників земельних ділянок та землекористувачів?

Чи мала право Ольга Васильченко збирати ягоди на приватній земельній ділянці?

Чи підлягає позов Ольги Васильченко задоволенню?

Вирішіть справу.

Задача 9

Громадянин Іван Костін звернувся із скаргою до сільської Ради на свого сусіда Петра Козуба.

У своїй скарзі Іван Костін зазначив, що Петро Козуб на межі їх земельних ділянок насадив плодові дерева, які заважають проникненню сонця до його теплиці, що призвело до загибелі рідкісної колекції троянд.

Крім цього, цілу осінь Петро Козуб систематично спалює на своїй земельній ділянці опале листя і повністю задимлює двір Івана Костіна, у якого троє неповнолітніх дітей.

На всі прохання Івана Костіна щодо ліквідації незручностей Петро Козуб відповідає, що це його земельна ділянка і він буде робити на ній "все, що вважатиме за потрібне".

З врахуванням зазначеного Іван Костін просить термінового "вжити заходів" до його сусіда.

Визначте коло правовідносин.

Які права та обов'язки власників та користувачів сусідніх земельних ділянок?

Чи порушує вимоги чинного законодавства Петро Козуб, здійснюючи зазначену діяльність на власній земельній ділянці?

Яке рішення має прийняти сільська Рада?

Яким чином Іван Костін може захистити свої права?

Задача 10

Фермерське господарство “Успіх” уклало договори оренди земельних часток (паїв) із десятима селянами строком на п’ять років. По завершенню строку договору оренди при поверненні земельних ділянок селяни з’ясували, що Фермерське господарство не дотримувалось сівозмін, зокрема протягом кількох років підряд сіяло соняшник, що призвело до виснаження ґрунтів та значної втрати їх родючості.

Вважаючи свої права порушеними, селяни звернулись до Фермерського господарства “Успіх” з вимогою відновити стан земельної ділянки або компенсувати збитки, заподіяні виснаженням ґрунтів.

Голова Фермерського господарства Павло Грошовитий відмовився виконати вимоги селян, зазначаючи, що в договорах оренди земельних часток (паїв) не зазначалось обов’язку Фермерського господарства зберігати родючість ґрунтів. Крім того, протягом п’яти років він сплачував селянам оренду плати, за рахунок якої вони і повинні відновити родючість своїх земельних ділянок.

З метою захисту своїх прав селяни звернулись до суду.

Визначте коло правовідносин.

Сформулюйте поняття та види обов’язків власників земельних ділянок та землекористувачів.

Які обов’язки і якими правовими актами покладаються на орендарів та орендодавців земельних часток (паїв)?

Чи правомірні дії Фермерського господарства “Успіх”?

Чи порушені права селян – орендодавців земельних часток (паїв)?

Яке має бути рішення суду?

Задача 11

В 2016 році Іван Калита приватизував земельну ділянку для будівництва і обслуговування житлового будинку на території м. Бориспіль площею 0,06 га. Через рік, не розпочинаючи будівництва, він продав земельну ділянку громадянину Росії Олексію Альошину.

Враховуючи зручне місце розташування земельної ділянки в центрі міста, Олексій Альошин побудував на земельній ділянці продовольчий магазин і, зареєструвавшись як суб’єкт підприємницької діяльності, почав здійснювати торгівельну діяльність.

На підставі заяви сусідів державний інспектор з контролю за використанням та охороною земель здійснив перевірку додержання вимог земельного законодавства та своїм приписом зобов'язав Олексія Альошина припинити на земельній ділянці незаконну діяльність.

Олексій Альошин відмовився виконувати припис державного інспектора, оскільки він є власником земельної ділянки для забудови, яку він придбав у приватну власність. Тому, спорудивши магазин, земельне законодавство він не порушив. Крім цього, як суб'єкт підприємницької діяльності він має право здійснювати торгівельну діяльність.

Визначте коло правовідносин.

Які обов'язки і якими правовими актами покладаються на власників земельних ділянок?

Чи правомірні дії Олексія Альошина?

Чи відповідають чинному земельному законодавству вимоги державного інспектора з контролю за використанням та охороною земель?

Вирішіть справу.

Задача 12

ПП Василенко з метою ведення підприємницької діяльності розмістив на території міста кіоск для продажу непродовольчих товарів. Згодом в результаті перевірки проведеної інспектором Державної інспекції з контролю за використанням і охороною земель на Василенка було накладено штраф за самовільне заняття земельної ділянки. Пізніше прокурор звернувся до суду з позовом в інтересах міської ради про повернення самовільно-занятої земельної ділянки. В судовому засіданні Василенко пояснив, що він має дозвіл управління містобудування та всі необхідні погодження, оскільки влаштований ним кіоск не мав фундаменту то його розміщення носило законний характер. Окрім того, на думку Василенка правомірність розміщення кіоску обумовлюється його розташуванням на землях житлової забудови, оскільки пункти продажу непродовольчих товарів повинні супроводжувати місця проживання населення, а також те, що рішення про надання земельної ділянки під його розміщення є документом дозвільного характеру, отримання якого не передбачено чинним законодавством.

Визначити коло правовідносин.

Чи правомірні дії Василенка?

Вирішити справу.

Задача 13

ТОВ "Північвугілля" використовує земельну ділянку для промислових потреб. Одного разу на підприємство з'явився державний інспектор з контролю за використанням і охороною земель і почав вимагати у керівника ВАТ "Північвугілля" документи, які б посвідчували право ТОВ "Північвугілля" на використання земельної ділянки. У відповідь

на вимоги інспектора керівник товариства пояснив, що рішенням Підгайської міської ради, прийнятим ще у 1988 році, земельна ділянка була надана у користування підприємству “Прогрес”, правонаступником якого є ТОВ “Північвугілля”. Тому, на думку керівника останнього, товариство використовує земельну ділянку на законних підставах.

Отримавши таку відповідь, державний інспектор склав протокол про вчинення керівника ТОВ “Північвугілля” до адміністративної відповідальності за самовільне заняття земельної ділянки.

Пізніше прокурор в інтересах Підгайської міської ради звернувся до суду з позовом до ТОВ “Північвугілля” про звільнення самовільно-занятої земельної ділянки.

Визначте коло правовідносин.

Чи підлягає позов задоволенню?

Вирішити справу.

Задача 14

За рішенням Теплицької міської було надано земельну ділянку розміром 0,12 га громадянину Міщук на умовах оренди. Оскільки ця земельна ділянка знаходилася біля траси, на ній містилися зелені насадження. Отримавши земельну ділянку у користування на умовах оренди, громадянин Міщук вирішив ліквідувати зелені насадження, оскільки на його думку вони втратили естетичні властивості. Після ліквідації зазначених насаджень щодо Міщука було складено протокол про адміністративне правопорушення, а прокурор міста звернувся до суду з позовом про відшкодування заподіяних Міщук збитків внаслідок знищення зелених насаджень.

В судовому засіданні Міщук пояснив, що земельна ділянка була надана йому на умовах оренди, а тому він має право володіти і користуватися нею на власний розсуд. Зелені насадження перешкоджали йому здійснювати ці права, що і послужило приводом для їх знесення.

Визначте коло суспільних правовідносин?

Чи правомірні дії громадянина Міщука?

Вирішіть справу.

Задача 15

При проведенні планової перевірки державним інспектором з контролю за використанням і охороною земель було складено протокол про порушення гр. Криворучко норм чинного земельного законодавства. Зокрема, було встановлено, що на земельній ділянці сільськогосподарського призначення (80% якої становлять чорноземи) і яка належить йому на праві приватної власності, здійснюється вирощування рапсових культур*. Крім того, з частини земельної ділянки площею 0, 8 га було знято ґрунт, місцезнаходження якого встановити не вдалося.

З пояснень гр. Криворучко стало відомо, що дана земельна ділянка зараз перебуває в користуванні у його товариша – гр. Томіна, однак договору оренди вони не уклали. Тому про все вказане в протоколі йому нічого не було відомо.

На підставі складеного протоколу державний інспектор наклав на гр. Криворучко стягнення у вигляді штрафу та звернувся до суду з позовом про позбавлення його права власності на земельну ділянку.

*Примітка: відомо, що вирощування рапсу з часом значно виснажує ґрунтовий покрив і може призвести до повного виснаження земельної ділянки та непридатності в подальшому використовувати її для потреб сільського господарства.

Визначити коло суспільних правовідносин.

Встановити, які земельні обов'язки не були виконані гр. Криворучко.

Що слід розуміти під ефективним і раціональним використанням земельної ділянки?

Чи правильно було складено протокол державним інспектором з контролю за використанням і охороною земель в частині визначення винної особи?

Яке рішення має бути прийняте судом щодо позбавлення гр. Криворучко права власності на земельну ділянку?

Задача 16

До Ужгородського міськрайонного суду надійшла позовна заява від гр-ки М. до сусіда гр. П. В позові зазначалось, що гр. П не отримавши згоди власників суміжних земельних ділянок, в порушення правил добросусідства, почав будівництво п'ятиповерхового приватного готелю. На переконання гр-ки М. така будова буде порушувати режим інсоляції її земельної ділянки, що зробить неможливим продовжувати вирощування овочів в парникових умовах. А це її єдине джерело для існування.

Серед позовних вимог гр-ка М. просила заборонити продовжувати будівельні роботи, компенсувати їй моральну шкоду та позбавити права власності на земельну ділянку гр. П як злісного хулігана.

У відповіді на позов гр. П зазначив, що чинний Земельний кодекс України в ст.90 закріплює його право на спорудження будівель і споруд. А жоден правовий акт не встановлює кореспондуючого обов'язку, зокрема, такого як отримання згоди сусідів на будь-які дії, тому він як власник має право господарювати на своїй землі на власний розсуд.

Крім того, було подано зустрічний позов на гр-ку М. про зловживання нею своїм суб'єктивним правом та перешкоджанні у реалізації права власності на земельну ділянку.

Визначити коло суспільних правовідносин.

Яке рішення має бути прийнято судом?

Визначити чи були порушені гр. П будь-які земельні обов'язки.

Чи підлягає задоволенню зустрічний позов гр. П до гр-ки М.?

Задача 17

В 2016 р. в порядку приватизації подружжям Петрик було отримано земельну ділянку для дачного будівництва поблизу р. Тиса на праві спільної сумісної власності. За результатами проведеної перевірки дотримання вимог земельного законодавства інспектор державної екологічної інспекції в м. Рахів Закарпатської області звернувся з позовом до суду, в якому просив припинити їх право власності на земельну ділянку, оскільки подружжя так і не приступило до її використання за цільовим призначенням, не сплачувало земельного податку протягом 8 місяців. Крім того, було виявлено влаштоване звалище побутового сміття.

Визначити коло суспільних правовідносин.

Які обов'язки покладаються на власників земельних ділянок?

Дайте характеристику діям інспектора.

Чи підлягає позов задоволенню?

Задача 18

В квітні 2016 р. Бориспільською міською радою Київської області та ТОВ „РУЕ” було укладено договір оренди земельної ділянки комунальної власності під розміщення АЗС. Строк оренди за договором – 25 років. Договором визначено, що орендна плата вноситься орендарем у грошовій формі в розмірі 1 % від нормативної грошової оцінки земельної ділянки на рік, що щомісяця становить 294 грн. 19 коп.

В січні 2017 р. Бориспільська міськрада прийняла рішення, яким змінила відсоток орендної плати від нормативної грошової оцінки земельної ділянки в договорі з „РУЕ”, визначивши, що у відповідному пункті договору замість цифри „1” має бути зазначена цифра „10”. Цим же рішенням міськрада зобов'язала ТОВ „РУЕ” здійснити дії щодо внесення змін до договору з „метою приведення його положень у відповідність до чинного законодавства”.

На виконання вказаного рішення Бориспільський міський голова направив ТОВ „РУЕ” лист з вимогою з'явитись до юридичного відділу міськради „для внесення змін до умов договору оренди”.

Директор ТОВ „РУЕ” звернувся до приватного адвоката за консультацією щодо його подальших дій у зв'язку із рішенням міськради та листом міського голови.

Визначте види правовідносин, що виникли.

Які особливості встановлення та зміни розміру орендної плати за земельні ділянки комунальної власності?

Чи зобов'язаний директор ТОВ „РУЕ” виконати вимоги, наведені в листі міського голови?

Яке роз'яснення повинен надати приватний адвокат директору ТОВ „РУЕ”?

Вирішіть справу.

Задача 19

Начальник Азово-Чорноморської екологічної інспекції видав наказ, відповідно до якого всі особи, які самовільно займають землі на території АРК, були зобов'язані сплачувати земельний податок, що дорівнює середньореспубліканському розміру земельного податку, який було визначено цим же наказом. В наказі було зазначено, що він виданий в межах виконання інспекцією функції контролю за дотриманням земельного законодавства. Контроль за виконанням наказу було покладено на працівників інспекції - державних інспекторів з охорони навколишнього природного середовища.

Прокурор АРК вніс протест на зазначений наказ, вказавши на його видання з перевищенням повноважень.

Начальник інспекції оскаржив дії прокурора щодо внесення протесту до Генерального прокурора України, зазначивши, що його (начальника інспекції) дії є законними та такими, що сприяють упорядкуванню земельних відносин в АРК.

Визначте види правовідносин, що виникли.

Які органи уповноважені здійснювати контроль за сплатою земельного податку?

Чи передбачені законодавством України платежі за використання самовільно зайнятих земельних ділянок?

Яким має бути рішення Генерального прокурора України?

Вирішіть справу.

Задача 20

В лютому 2019 р. прокурор Бершадського району Вінницької області звернувся до суду із позовом до сільськогосподарського кооперативу „Зелений гай” про стягнення суми заборгованості по платі за землю, яка виникла за період з січня 2008 р. по лютий 2009 р.

В позовній заяві прокурор просить стягнути з кооперативу несплачену суму податку, а також штрафні санкції. Свою позицію прокурор мотивував положеннями ст. 121 Конституції України та ст. 36-1 Закону України „Про прокуратуру”.

У відзиві на позов представник „Зеленого гая” просив суд у позові прокурору відмовити в повному обсязі з наступних підстав.

По-перше, податок за землю повинен сплачуватись кооперативом щорічно, не пізніше початку 2 кварталу наступного за розрахунковим року, а тому кооператив не порушив строків сплати податку.

По-друге, навіть за наявності порушення строків сплати, стягнення суми податку в примусовому порядку повинно здійснюватись відповідно до положень Закону України „Про порядок погашення зобов'язань платників податків перед бюджетами та державними цільовими фондами”, якими передбачена процедура відповідного стягнення за участю органів Державної податкової служби, а прокурору не надано право стягувати суми податкової заборгованості в судовому порядку. Отже, на думку кооперативу, прокурор подав позов за відсутністю права на його подання, а тому в задоволенні його вимог має бути відмовлено.

Визначте види правовідносин, що виникли.

Якою є процедура стягнення суми заборгованості по сплаті земельного податку?

Проаналізуйте правову позицію прокурора.

Проаналізуйте правову позицію кооперативу „Зелений гай”.

Вирішіть справу.

Задача 21

Рішенням Рожнівської сільської ради Броварського району Київської області від 03 березня 2019 р. розмір орендної плати за земельні ділянки комунальної власності щодо ділянок, які надаватимуться в оренду протягом року з дня прийняття цього рішення, становитиме 0,1 % від нормативної грошової оцінки відповідної земельної ділянки, а у разі її відсутності – відповідно до ставок, визначених в ч. 2 ст. 7 Закону України „Про плату за землю”. В мотивувальній частині рішення рада зазначило, що встановлення таких низьких ставок обумовлено прагненням покращити інвестиційну привабливість села в умовах світової фінансової кризи.

Прокурор Броварського району вніс протест на зазначене рішення ради, мотивуючи його тим, що встановлені ставки орендної плати не відповідають вимогам чинного законодавства. На сесії ради протест відхилено. Прокурор звернувся із позовом про визнання нечинним та скасування рішення ради до суду.

Визначте види правовідносин, що виникли.

Які розміри орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності передбачені чинним законодавством?

Чи правомірним є рішення ради?

Проаналізуйте правову позицію прокурора.

Вирішіть справу.

Задача 22

Між Канівською Районною державною адміністрацією Черкаської області (РДА) та фермерським господарством „Промінь” (ФГ) укладено договір оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення площею 12 га. За умовами договору ФГ зобов’язано в якості орендної плати передати РДА 10 % від врожаю соняшнику, який буде зібрано на орендованій земельній ділянці. Також передбачено, що у разі належного виконання ФГ його договірних обов’язків після закінчення строку дії договору ФГ набуває право власності на орендовану ділянку.

Після призначення нового голови РДА ним було організовано проведення аналізу договорів оренди землі, укладених попереднім головою, на предмет відповідності чинному законодавству.

За наслідками перевірки начальник юридичного відділу рекомендував голові звернутись до суду про визнання договору із ФГ недійсним.

Визначте види правовідносин, що виникли.

Які форми орендної плати за земельні ділянки державної та комунальної власності передбачені чинним законодавством?

Чи правомірним є умови договору щодо набуття права власності на земельну ділянку ФГ?

Обґрунтуйте із посиланням на чинне законодавство правову позицію РДА щодо визнання договору недійсним.

Задача 23

В жовтні 2018 р. гр. О звернулася до суду зі скаргою на дії ДПП у Шевченківському районі м. Києва, в якій просила визнати неправомірною вимогу щодо сплати земельного податку за земельну ділянку, на якій розташований її будинок в м. Києві.

В обґрунтування своїх вимог заявниця зазначала, що вона є учасником бойових дій та інвалідом II групи, а тому, згідно з діючим законодавством, вона звільнена від сплати земельного податку.

Однак, 19.11.2018 ДПП було надано роз’яснення про те, що такої пільги вона не має і повинна сплачувати земельний податок за користування земельною ділянкою, на якій розташований будинок.

О. вважає, що такими діями ДПП порушено її право, гарантоване Законом України „Про статус ветеранів війни та гарантії їх соціального захисту”, у зв’язку з чим просить суд задовольнити її вимоги.

Визначте види правовідносин, що виникли.

Які пільги зі сплати земельного податку передбачені чинним законодавством?

Якими документами О. може підтвердити свій статус учасника бойових дій?

Чи правомірними є вимоги ДПП у Шевченківському районі м. Києва?

Вирішіть справу.

Задача 24

1 грудня 2018 року дочірнє підприємство "Санаторій „Дружба” для дітей з батьками” ЗАТ „Укрпрофоздоровниця” звернулося до суду за позовом до Ялтинської ДПП, Ялтинської міськради, Управління Держказначейства в АР Крим про повернення надмірно сплаченого земельного податку.

Позов мотивовано тим, що позивач з 01.10.2017 р. по 01.10.2018 р. сплатив до місцевого бюджету земельний податок у сумі 74374,13 грн. Посилаючись на приписи п. п. 3, 4 ч. 1 ст. 12 Закону України "Про плату за землю", санаторій доводить поширення на нього пільг, передбачених цією нормою, а саме: звільнення від сплати земельного податку як дитячого санаторію та закладу охорони здоров'я.

Відповідачі позов не визнали і просили у задоволенні позову відмовити, посилаючись на припинення дії п. п. 3, 4 ст. 12 Закону України „Про плату за землю” законами України про державний бюджет у період 2017 - 2018 рр., а також на невключення позивача до переліку спеціалізованих санаторіїв по реабілітації хворих, затвердженого МОЗ.

Визначте види правовідносин, що виникли.

Які пільги зі сплати земельного податку передбачені чинним законодавством для санаторно-курортних закладів?

Надайте правову оцінку позиції Відповідачів.

Надайте правову оцінку позиції дочірнього підприємства.

Вирішіть справу.

Задача 25

ДПП в м. Івано-Франківську проведено перевірки ПрАТ „І” з питання своєчасності і повноти сплати земельного податку. За наслідками вказаної перевірки в ДПП прийнято податкові повідомлення-рішення, якими визначено податкові зобов'язання по платі за землю та фінансові санкції по цьому податку. Свою позицію інспекція мотивувала тим, що ПрАТ „І” використовувало для виробничих цілей земельну ділянку, розташовану в межах населеного пункту. У 2016 - 2017 роках воно обчислювало земельний податок відповідно до вимог ст. 8 Закону України "Про плату за землю", а не ст. 7 розділу 3 ("Плата за землі населених пунктів") цього ж Закону. Вказане, на думку ДПП в м. Івано-Франківську, призвело до заниження земельного податку.

ПрАТ „І” оскаржило податкові повідомлення-рішення до суду, посилаючись на те, з 1 січня 2002 р. набрав чинності Земельний кодекс України, прийнятий 25.10.2001 р. Стаття 19 цього Кодексу дає вичерпний перелік категорій земель України, серед яких немає „земель населених пунктів”, а тому застосування положень ст. 7 Закону України „Про плату за землю”, є неможливим.

Визначте види правовідносин, що виникли.

Яким чином слід визначати розмір земельного податку за земельні ділянки, що знаходяться в межах населених пунктів?

Надайте правову оцінку позиції ДПП.

Надайте правову оцінку позиції ПрАТ „І”.

Вирішіть справу.

10. ТЕСТОВІ ЗАВДАННЯ ДЛЯ РУБІЖНОГО КОНТРОЛЮ ЗНАНЬ

1. Підставами припинення права власності на земельну ділянку є:

1. Смерть власника земельної ділянки;
2. Відчуження земельної ділянки за рішенням власника;
3. Укладення договору оренди земельної ділянки;
4. Встановлення земельного сервітуту;
5. Добровільна відмова власника від права на земельну ділянку;
6. Нераціональне використання земель.

2. Підставами припинення права власності на земельну ділянку є:

1. Застава земельної ділянки;
2. Встановлення земельного сервітуту;
3. Звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора;
4. Відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності;
5. Нераціональне використання земельної ділянки;
6. Систематична несплата земельного податку.

3. Підставами припинення права власності на земельну ділянку є:

1. Успадкування земельної ділянки іноземцем;
2. Успадкування земельної ділянки особою без громадянства;
3. Невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених земельним кодексом;
4. Зниження родючості земельної ділянки;
5. Залишення без використання земельної ділянки;
6. Конфіскація за рішенням суду.

4. Підставами припинення права користування земельною ділянкою є:

1. Конфіскація земельної ділянки;
2. Добровільна відмова від права користування земельною ділянкою;
3. Відчуження земельної ділянки;
4. Припинення діяльності державних чи комунальних підприємств, установ та організацій;
5. Невстановлення земельного сервітуту;

6. Невикористання земельної ділянки більше 3 років.

5. Підставами припинення права користування земельною ділянкою є:

1. Використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам;
2. Невикористання земельної ділянки більше 1 року;
3. Невикористання земельної ділянки більше 2 років;
4. Невикористання земельної ділянки більше 3 років;
5. Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
6. Конфіскація земельної ділянки.

6. Підставами припинення права користування земельною ділянкою є:

1. Систематична несплата земельного податку;
2. Систематична несплата фіксованого сільськогосподарського податку;
3. Систематична несплата орендної плати;
4. Систематична несплата рекреаційного збору;
5. Конфіскація земельної ділянки;
6. Відчуження земельної ділянки.

7. В яких відповідях правильно вказані положення про угоду про передачу права власності на земельну ділянку:

1. Укладається в усній формі;
2. Укладається у простій письмовій формі;
3. Підлягає нотаріальному посвідченню;
4. Підлягає державній реєстрації;
5. Підлягає повідомній реєстрації;
6. Не підлягає державній реєстрації.

8. Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюються у судовому порядку у разі:

1. Викупу (вилучення) земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб;
2. Примусового звернення стягнень на земельну ділянку по зобов'язаннях власника цієї земельної ділянки;
3. Відчуження земельної ділянки;
4. Невикористання земельної ділянки понад 3 роки;
5. Систематичного невнесення земельного податку;
6. Відмови встановлення земельного сервіту.

9. Вкуп земельних ділянок для суспільних потреб відбувається:

1. В судовому порядку;
2. За рішенням органів державної влади;

3. За рішенням органів місцевого самоврядування;
4. За рішенням третейського суду;
5. За згодою Верховної Ради України;
6. Без згоди власника земельної ділянки.

10. Земельний кодекс України передбачає можливість викупу земельних ділянок для таких суспільних потреб:

1. Під стоянки автомобільного транспорту;
2. Під пляжі загального користування;
3. Під об'єкти природно-заповідного фонду;
4. Під об'єкти житлової забудови;
5. Під об'єкти оборони та національної безпеки;
6. Під автозаправні станції.

11. Власник земельної ділянки має бути попереджений органом, який приймає рішення про її викуп:

1. Усно;
2. Не пізніше, ніж за 2 роки до майбутнього викупу;
3. Письмово;
4. Не пізніше, ніж за 6 місяців до майбутнього викупу;
5. Не пізніше, ніж за один рік до майбутнього викупу;
6. Не пізніше, ніж за один місяць до майбутнього викупу.

12. Примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності допускається:

1. Під розміщення дипломатичних та прирівняних до них представництв іноземних держав та міжнародних організацій;
2. У разі введення воєнного або надзвичайного стану;
3. Для організації національних природних парків;
4. Для організації кладовищ;
5. За умови повного відшкодування її вартості;
6. У вільних економічних зонах.

13. Вилучення особливо цінних земель, що перебувають у державній або комунальній власності для несільськогосподарських потреб:

1. За загальним правилом не допускається;
2. Допускається для будівництва об'єктів загальнодержавного значення за постановою Кабінету Міністрів України;
3. Допускається для будівництва доріг за рішенням обласної державної адміністрації;
4. Допускається для будівництва ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів за рішенням обласної державної адміністрації;
5. Допускається для будівництва осушувальних і зрошувальних каналів за рішенням органів Держкомзему;
6. Допускається для будівництва геодезичних пунктів за рішенням обласної ради.

14. Конфіскація земельної ділянки допускається:

1. За рішенням органу місцевого самоврядування;
2. За рішенням Кабінету Міністрів України;
3. За рішенням суду;
4. У випадках, встановлених Земельним кодексом України;
5. У випадках, встановлених Кримінальним кодексом України;
6. У випадках, встановлених Митним кодексом України.

15. До особливо цінних земель відносяться:

1. Землі оздоровчого призначення;
2. Землі рекреаційного призначення;
3. Землі природно-заповідного фонду;
4. Землі лісогосподарського призначення;
5. Землі водного фонду;
6. Землі історико-культурного призначення.

16. Примусове припинення прав на земельну ділянку здійснюється в судовому порядку в разі:

1. Забруднення земель радіоактивними і хімічними речовинами;
2. Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням;
3. Забруднення земель відходами, стічними водами;
4. Пошкодження і знищення родючого шару ґрунту;
5. Систематичної несплати земельного податку;
6. Залишення земельної ділянки без використання.

17. Містобудівна документація, яка визначає принципи вирішення розвитку, планування, забудови та іншого використання території населеного пункту це:

1. місцеві правила забудови;
2. проектна документація;
3. схема планування території;
4. проект забудови території;
5. генеральний план населеного пункту
6. регіональні правила забудови.

18. Містобудівна документація, яка визначає концептуальні вирішення планування та використання території України це:

1. генеральний план населеного пункту;
2. детальний план території;
3. генеральна схема планування території України;
4. проект забудови територій;
5. регіональні правила забудови;
6. інженерно-транспортна інфраструктура.

19. Забудова земельних ділянок, що надаються для містобудівних потреб, здійснюється після:

1. погодження з відповідною Радою;
2. прийняття рішення про надання земельної ділянки;
3. виникнення права власності чи права користування земельною ділянкою;
4. закладання фундаменту;
5. екологічної експертизи;
6. отримання дозволу на виконання будівельних робіт.

20. У разі приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку відповідна земельна ділянка може:

1. надаватись у користування об'єднання власників;
2. передаватись за плату у власність об'єднання власників;
3. надаватись у довічне користування об'єднання власників;
4. передаватись безоплатно у власність об'єднання власників;
5. продаватись на конкурентних засадах об'єднання власників;
6. надаватись у тимчасове користування об'єднання власників.

21. Розміри та конфігурація земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні жилі будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі:

1. генерального плану;
2. проектів розподілу території кварталу, мікрорайону;
3. регіональних правил забудови;
4. відповідної землевпорядної документації;
5. інженерно-транспортної інфраструктури
6. генеральної схеми планування території України.

22. В яких відповідях неправильно названі об'єкти містобудування:

1. будинки і споруди, їх комплекси;
2. комунікації та споруди інженерної і транспортної інфраструктури;
3. об'єкти архітектурної діяльності;
4. не сільськогосподарські угіддя;
5. сільськогосподарські угіддя;
6. функціональні території (зони) адміністративно-територіальних одиниць (житлової і громадської забудови, виробничі, рекреаційні, комунальні, охорони нерухомої культурної та природної спадщини та інші);

23. Земельна ділянка співвласників жилого будинку може належати громадянам на праві:

1. приватної власності;
2. колективної власності;
3. комунальної власності;
4. державної власності;
5. спільної часткової власності;
6. спільної сумісної власності.

24. Дозвіл на виконання будівельних робіт надається:

1. Державними інспекціями з контролю за використанням та охороною земель;
2. Державними санітарними інспекціями;
3. Інспекціями державного архітектурно-будівельного контролю;
4. Органами Держкомзему;
5. Місцевими радами;
6. Місцевими державними адміністраціями.

25. Будівництво об'єктів містобудування незалежно від форм власності здійснюється з дозволу:

1. Відповідних державних адміністрацій;
2. Землевпорядних органів;
3. Відповідних рад;
4. Органів управління у сфері охорони довкілля;
5. Державної інспекції з контролю за використанням та охороною земель;
6. Державної пожежної інспекції.

26. В яких відповідях правильно вказано, на яких територіях не допускається розміщення житлово-громадських об'єктів:

1. У водоохоронних зонах рік;
2. У господарській зоні;
3. На ландшафтно-рекреаційних територіях;
4. На територіях загального користування;
5. На приміських територіях;
6. На сельбищній території.

27. В яких відповідях правильно вказано обов'язки орендаря земельної ділянки?

1. Приступати до використання земельної ділянки в троки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;
2. Виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;
3. Здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем;
4. Отримувати продукцію і доходи;
5. За письмовою згодою орендодавця зводити в установленому порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;
6. Самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі.

28. В яких відповідях правильно вказано права орендаря земельної ділянки:

1. Виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;
2. За письмовою згодою орендодавця зводити в установленому порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;
3. Дотримуватися режиму використання земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення;
4. Отримувати продукцію і доходи;

5. Приступати до використання земельної ділянки в троки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку;
6. У п'ятиденний строк після державної реєстрації договору оренди земельної ділянки державної або комунальної власності надати копію договору відповідному органу державної податкової служби.

29. В яких відповідях неправильно вказано права орендаря земельної ділянки?

1. Самостійно господарювати на землі з дотриманням умов договору оренди землі;
2. За письмовою згодою орендодавця зводити в установленому порядку жилі, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі і споруди та закладати багаторічні насадження;
3. Отримувати продукцію і доходи;
4. Виконувати встановлені щодо об'єкта оренди обмеження (обтяження) в обсязі, передбаченому законом або договором оренди землі;
5. Здійснювати в установленому законодавством порядку за письмовою згодою орендодавця будівництво водогосподарських споруд та меліоративних систем;
6. Приступати до використання земельної ділянки в троки, встановлені договором оренди землі, зареєстрованим в установленому законом порядку.

30. В яких відповідях правильно вказано права землекористувачів, якщо інше не передбачено законом або договором?

1. Забезпечувати використання землі за цільовим призначенням;
2. Власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
3. Не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
4. Дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
5. На відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
6. Додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля.

31. В яких відповідях неправильно вказано права землекористувачів, якщо інше не передбачено законом або договором?

1. Самостійно господарювати на землі;
2. Не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів;
3. Власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
4. Використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
5. На відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;
6. Споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

32. В яких відповідях правильно вказано обов'язки землекористувачів:

1. Використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, ліси, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі;
2. На відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

3. Додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;
4. Власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію;
5. Дотримуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон;
6. Самостійно господарювати на землі.

33. Перехід права власності на земельну ділянку:

1. Не припиняє встановленого обмеження (обтяження);
2. Припиняє встановлене обмеження (обтяження);
3. Створює додаткові обмеження прав на землі;
4. Не припиняє дію земельного сервітуту;
5. Припиняє дію земельного сервітуту;
6. Є підставою для припинення обмеження прав на земельну ділянку.

34. Захист прав громадян та юридичних осіб на земельні ділянки здійснюється шляхом:

1. невизнання прав;
2. визнання прав;
3. визнання угоди нікчемною;
4. визнання угоди недійсною;
5. скасування угоди;
6. відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва.

35. Захист прав громадян та юридичних осіб на земельну ділянку здійснюється шляхом:

1. невизнання прав;
2. заборони на відчуження земельної ділянки;
3. визнання неконституційними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;
4. визнання недійсними рішень органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування;
5. відшкодування заподіяних збитків;
6. вилучення земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності.

36. В яких відповідях правильно вказані повноваження органів виконавчої влади та органів місцевого самоврядування щодо прав на землю:

1. не мають права втручатися у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою;
2. мають право втручатися у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою;
3. без рішення суду не мають права втручатися у здійснення власником повноважень щодо володіння, користування і розпорядження належною йому земельною ділянкою;
4. мають право встановлювати передбачені законодавчими актами додаткові обов'язки;
5. мають право встановлювати передбачені законодавчими актами додаткові

- обмеження;
- б. не мають права встановлювати не передбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження.

37. В яких відповідях правильно вказано положення щодо відповідальності органів державної влади та органів місцевого самоврядування за порушення права власності на землю:

1. несуть відповідальність за шкоду, заподіяну їх неправомірним втручанням у здійснення власником своїх повноважень;
2. несуть обмежену відповідальність за шкоду, заподіяну їх неправомірним втручанням у здійснення власником своїх повноважень;
3. не несуть відповідальності за шкоду, заподіяну їх неправомірним втручанням у здійснення власником своїх повноважень;
4. мають право встановлювати непередбачені законодавчими актами додаткові обов'язки;
5. мають право встановлювати непередбачені законодавчими актами додаткові обмеження;
- б. не мають права встановлювати непередбачені законодавчими актами додаткові обов'язки чи обмеження.

38. У разі видання органом виконавчої влади або органом місцевого самоврядування акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження земельною ділянкою, такий акт:

1. повинен бути скасований вищестоячим органом;
2. визнається неконституційним;
3. визнається недійсним;
4. визнається неправочинним;
5. оскаржується в адміністративному порядку;
- б. скасовується в порядку підлеглості.

39. Збитки, завдані власникам земельних ділянок внаслідок видання акта, яким порушуються права особи щодо володіння, користування чи розпорядження земельною ділянкою:

1. не підлягають відшкодуванню;
2. підлягають відшкодуванню протягом одного місяця;
3. підлягають відшкодуванню негайно;
4. підлягають відшкодуванню в повному обсязі;
5. підлягають відшкодуванню органом, який видав акт;
- б. підлягають відшкодуванню із місцевого бюджету.

40. Власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок:

1. неодержання доходів за час тимчасового невикористання земельної ділянки;
2. встановлення обмежень щодо використання земельної ділянки;
3. відчуження земельної ділянки;
4. укладення договору оренди земельної ділянки;

5. неодержання доходів внаслідок форс-мажорних обставин;
6. невстановлення земельного сервітуту.

41. Власникам землі та землекористувачам відшкодовуються збитки, заподіяні внаслідок:

1. відчуження земельної ділянки;
2. тимчасового зайняття сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників для інших видів використання;
3. рекультивації ґрунтів;
4. приведення сільськогосподарських угідь, лісових земель та чагарників у непридатний для використання стан;
5. нераціонального використання земель;
6. ведення державного земельного кадастру.

42. Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють громадяни та юридичні особи:

1. які використовують земельну ділянку;
2. які не використовують земельну ділянку;
3. діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель;
4. які надають землі в оренду;
5. які надають землі в постійне користування;
6. які необґрунтовано відмовляють в наданні земельної ділянки.

43. Відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам здійснюють органи виконавчої влади, місцевого самоврядування:

1. які використовують земельну ділянку;
2. які не використовують земельну ділянку;
3. діяльність яких обмежує права власників і землекористувачів або погіршує якість земель;
4. які надають землі в оренду;
5. які надають землі в постійне користування;
6. які необґрунтовано відмовляють в наданні земельної ділянки.

44. Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі і землекористувачам встановлюється:

1. Верховною Радою України;
2. Кабінетом Міністрів України;
3. Президентом України;
4. за домовленістю сторін;
5. територіальною громадою;
6. органами місцевого самоврядування.

45. Зонування земель здійснюється:

1. поза межами населених пунктів;
2. у межах населених пунктів;

3. лише щодо земель сільськогосподарського призначення ;
4. лише щодо земель природно-заповідного фонду;
5. лише щодо земель промисловості, транспорту, зв'язку, оборони;
6. лише щодо земель лісового і водного фондів.

46. В яких відповідях правильно названі території, на які з урахуванням переважного функціонального використання, поділяється територія населеного пункту?

1. Виробнича;
2. Господарська;
3. Житлова;
4. Сельбищна;
5. Зелена;
6. Транспортна.

47. Мета землеустрою полягає в забезпеченні:

1. ведення державного земельного кадастру;
2. ведення моніторингу земель;
3. раціонального використання та охорони земель;
4. створення сприятливого екологічного середовища та поліпшення природних ландшафтів;
5. бонітування ґрунтів.
6. забезпечення громадян земельними ділянками.

48. Землеустрій не передбачає:

1. складання схем землеустрою;
2. встановлення в натурі (на місцевості) меж земельної ділянки;
3. проведення ґрунтових обстежень земель;
4. видачу державних актів про право власності на землю;
5. ведення державного земельного кадастру;
6. складання проектів відведення земельної ділянки.

49. Землеустрій здійснюється:

1. органами місцевого самоврядування;
2. державними інспекторами з контролю за використанням і охороною земель;
3. фермерськими господарствами;
4. державними землевпорядними організаціями;
5. недержавними землевпорядними організаціями;
6. органами держкомзему.

50. Державний контроль за використанням та охороною земель здійснюється:

1. органами місцевого самоврядування;
2. органами внутрішніх справ;
3. органами податкової адміністрації;
4. контрольно-наглядними органами;

5. органами держкомзему;
6. районними, міськими державними адміністраціями.

11. ТЕМИ РЕФЕРАТІВ

Важливим засобом у засвоєнні знань є *написання та доповідь на заняттях (захист) рефератів*. Тематика рефератів пропонується за всіма темами семінарських занять. Мета реферативної доповіді полягає в засвоєнні також і іншими студентами основних аспектів розкритої у реферативному дослідженні теми, формуванні запитань, проведенні дискусії. На семінарському занятті рекомендується обговорювати не більше двох рефератів. Реферат має відповідати таким вимогам. Обсяг реферату складає 10-15 сторінок. Його структура: вступ (1-2 стор.); основна частина (8-10 стор.) висновки (1-2 стор.); перелік використаних джерел. Реферат виконується на білому папері формату А4. Структура реферату — вступ, основна частина, висновок, список використаних джерел. У вступі розкривається актуальність теми, визначається мета; в основній частині містяться основні положення дослідження, що розкривають тему; у висновку викладаються основні положення та пропозиції автора, що впливають із розгляду теми. Реферативна доповідь та участь в її обговоренні можуть бути предметом окремого оцінювання викладачем або враховуватись ним при оцінюванні інших форм контролю.

Орієнтовна тематика рефератів, наукових доповідей та повідомлень:

1. Право громадян на земельні ділянки для ведення фермерського та особистого селянського господарства.
2. Поняття та склад земель житлової та громадської забудови.
3. Особливості правового регулювання використання земель житлової та громадської забудови. Склад містобудівної документації.
4. Правовий режим земель природно-заповідного фонду.
5. Правовий режим земель «іншого природоохоронного призначення».
6. Особливості правового режиму земель оздоровчого призначення.
7. Правовий режим округів і зон санітарної (гірничо-санітарної) охорони земель оздоровчого призначення.
8. Особливості загального правового режиму земель рекреаційного призначення.
9. Особливості спеціального правового режиму земель рекреаційного призначення в межах населеного пункту: земель зайнятих рекреаційно-оздоровчими об'єктами, земель дачних ділянок, земель туризму, земель, на яких здійснюється спортивна діяльність, земель на яких розташовані музеї.
10. Підрозділ лісів на категорії і його значення для правового режиму земель лісогосподарського призначення.
11. Державний контроль за використанням, охороною лісів і земель лісогосподарського призначення.
12. Відповідальність за порушення законодавства про використання земель.
13. Вільний продаж земель сільськогосподарського призначення.
14. Ціноутворення на ринку земель.
15. Організаційно-правовий механізм регулювання ринку земель.
- 16.

12. ПЕРЕЛІК ПИТАНЬ ДЛЯ САМОКОНТРОЛЮ

1. Суспільно-історичні та теоретико-правові засади формування ринку земель в Україні. 2. Земельна реформа як передумова формування ринку земель.
2. Земельна реформа в Україні та її наслідки.
3. Правовий механізм розмежування земель державної та комунальної власності.
4. Ринок землі як складова суспільних відносин.
5. Земельна ділянка як об'єкт товарно-грошових відносин.
6. Економіко-правова сутність поняття «земельна ділянка».
7. Функціональне призначення інфраструктури ринку землі.
8. Проблеми земельного кадастру та оцінки земель як складових інфраструктури ринку земель.
9. Проблеми землеустрою як інструменту регулювання земельних відносин.
10. Правове регулювання проведення земельних торгів.
11. Організаційно-правові передумови проведення земельних торгів.
12. Класифікація типів земельних торгів.
13. Правові засади проведення земельних торгів.
14. Правове забезпечення функціонування особливих сегментів ринку земель.
15. Випуск земельних ділянок приватної власності для суспільних потреб.
16. Продаж земельних ділянок іноземним особам.
17. Формування обмежень на ринку земель сільськогосподарського призначення.
18. Правовий режим земель історико-культурного призначення.
19. Правовий режим земель природо заповідного фонду.
20. Правовий режим земель рекреаційного призначення.
21. Правовий режим зон, що підлягають спеціальній охороні.
22. Правові засади приватизації земель.
23. Правові моделі приватизації земельних ділянок.
24. Підстави виникнення і припинення права державної власності.
25. Підстави виникнення і припинення права приватної власності.
26. Документи, що посвідчують права на землю.
27. Загальна характеристика обтяжень прав на землю.
28. Правова характеристика державного земельного кадастру.
29. Порядок ведення державного земельного кадастру.
30. Порядок реєстрації права на земельні ділянки.

13. ОПОРНИЙ КОНСПЕКТ ЛЕКЦІЙ

Опорний конспект лекцій до змістовного модуля Змістовий модуль 1. Правове забезпечення функціонування ринку земель

§ 1. Формування та розвиток ринку земель

Поступовий перехід економіки України до ринкових відносин супроводжується розвитком ринку землі, створенням необхідної ринкової інфраструктури. Ринок землі – це засіб перерозподілу земельних ділянок між власниками і користувачами економічними методами на основі конкурентного попиту та пропозиції, що забезпечує: купівлю-продаж, оренду, заставу тощо земельних ділянок або прав на них; визначення вартості землі та визнання її капіталом і товаром; розподіл простору між конкуруючими варіантами використання земель та суб'єктами ринку. У вузькому розумінні „земельний ринок” означає сферу конкретного обігу (руху земельних ділянок і територіальних ресурсів, у межах якого існує багато угод різного типу, складається певна кон'юнктура попиту і пропозицій, встановлюються цінові параметри (ринкова ціна, орендна плата, заставна вартість тощо), діють визначені державні регулятори руху земельної власності (земельне оподаткування, землеустрій, фінансово-кредитна політика, державні інвестиційні програми з використання і відновлення земельних ресурсів різних форм власності та ін.). За часів існування лише державної форми власності на землю операції з нею узагальнено називалися обігом землі, тому що в цей процес не вкладався економічний зміст. Землю вважали лише природним об'єктом, тому що на виробництво його не витрачалася жива та уречевлена праця. У сучасних умовах правових земельних відносин та ринкового господарювання земля знаходиться в економічному обороті як економічна субстанція, що має вартість, слугує наповненню коштами бюджетів усіх рівнів, громадяни від операцій по обороту землі одержують економічний зиск, вартість землі переходить від одного суб'єкта власності до іншого. Економічний оборот землі здійснюється між різними власниками землі, суб'єктами господарювання, землекористувачами, різними адміністративними одиницями, категоріями земель, державами. При цьому може змінюватися або залишатися початковою форма власності на землю, цільове призначення та ін.

§ 2. Законодавство щодо запровадження ринку земель

Сучасне законодавство формує земельні відносини на якісно новому фундаменті, коли земля, як засіб виробництва, включається в економічний обіг, притягує капітал. Комерційні структури, які викупили земельні ділянки під об'єктами нерухомості, що їм належать, значно ефективніше працюють, розширено відтворюють виробництво, мають позитивні економічні та фінансові результати. Витрати коштів на придбання ділянок компенсуються підприємствам гарантією власності на землю, створення єдиного комплексу нерухомості та якісно новою інвестиційною привабливістю. В свою чергу приймаючи рішення про продаж землі, органи місцевого самоврядування, отримують одне з найбільших джерел поповнення своїх бюджетів (особливо, це стосується невеликих сільських та селищних рад). Але після проведення приватизації майна та зміни організаційно-правового статусу підприємства в багатьох випадках продовжують використовувати земельні ділянки на праві постійного користування, укладають договори на право оренди земельної ділянки, або ж використовують господарські двори на умовах захвату. Справа землевласника, землекористувача, спираючись на законний фундамент, будувати земельні і економічні відносини найбільш ефективно і раціонально, максимально продуктивно для себе і для держави.

Земля є унікальним капіталом у своїй здатності утримувати вартість, пов'язану з економічною діяльністю. Вона також здатна підвищувати вартість з часом. Правову основу придбання громадянами і юридичними особами України земельних ділянок несільськогосподарського призначення складає Конституція України, відповідно до якої громадяни, юридичні особи й держава набувають і реалізують право власності на землю виключно відповідно до закону (ст.14). Конституційні засади права власності на землю в Україні знайшли своє відображення в Земельному кодексі України від 25 жовтня 2001 року. Земельний кодекс України закріплює принципово нові підходи до регулювання земельних відносин порівняно з попереднім Земельним кодексом, Указами Президента України, іншими нормативно-правовими актами. З 1 січня 2002 року по 1 січня 2005 року суб'єкти підприємницької діяльності недержавної і не комунальної власності, які мають земельні ділянки на праві постійного користування, зобов'язані обрати одну з можливих форм використання земельних ділянок: право оренди чи право власності. Право вибору тієї чи іншої форми використання земельної ділянки належить суб'єктам підприємницької діяльності. При цьому враховуються передбачені заборони, обмеження, сервітути щодо використання земельної ділянки.

§ 3. Правові механізми вільного обігу земельних ділянок

Земля включається у цивільно-правовий обіг і тому регулювання суспільних відносин, пов'язаних з придбанням громадянами і юридичними особами земельних ділянок несільськогосподарського призначення має здійснюватися також за нормами цивільного та інших галузей законодавства. Серед законів, які регулюють окремі аспекти придбання земельних ділянок, можна назвати закони України про місцеве самоврядування, місцеві державні адміністрації, підприємства, господарські товариства, природно-заповідний фонд, бюджетну систему, планування територій, основи містобудування. Названі закони визначають порядок прийняття рішення про продаж земельних ділянок несільськогосподарського призначення, підстави внесення прав на земельні ділянки до статутних фондів господарських товариств, розподіл і використання коштів від приватизації підприємствами земельних ділянок, порядок нотаріального посвідчення угод про придбання земельних ділянок тощо. З прийняттям Земельного кодексу України втрачають чинність Укази Президента України, в яких визначались підстави і механізм купівлі-продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення. Винятками з цього є Указ Президента України від 4 лютого 2000 року, яким схвалені основні напрями розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення, а також Указ Президента України «Про Основні напрями земельної реформи в Україні на 2001-2005 роки» від 30 травня 2000 року. Земельний Кодекс України не має зворотної сили щодо земельних ділянок, які були придбані у власність суб'єктами підприємництва до 1 січня 2002 року. В структурі земельного законодавства України важливе місце займають підзаконні нормативні акти, до яких належать постанови Кабінету Міністрів України, а також нормативно-правові акти Держкомзему України, інших центральних органів державної виконавчої влади (Мін'юст, Міністерство аграрної політики, Держбуд, Державна податкова адміністрація тощо). При цьому важливо зазначити, що з прийняттям нового Земельного кодексу України розширюються повноваження Кабінету Міністрів України у регулюванні земельних відносин.

§ 4. Повноваження органів місцевого саомврядування щодо формування ринку земель

У чинному законодавстві України визначено широке коло повноважень для органів місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин. З цією метою сільські, селищні, міські ради мають право приймати локальні нормативно-правові акти щодо регулювання земельних відносин, які є обов'язковими для всіх суб'єктів земельних правовідносин на території ради. При цьому такі акти не повинні суперечити нормам чинного земельного та інших галузей законодавства України. Земельний кодекс України закріплює основні види сервітутів, серед яких можна назвати право проходу, проїзду через земельну ділянку, право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій тощо. Дія земельного сервітуту зберігається у разі переходу прав на земельну ділянку, щодо якої встановлено земельний сервітут, до іншої особи. Не можуть бути придбані у власність громадян і юридичних осіб земельні ділянки державної та комунальної власності, які згідно зі ст.ст. 83-84 Земельного кодексу України забороняється відчужувати у приватну власність суб'єктам підприємництва. Відповідно до статті 83 ЗК України, до земель комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:

- землі загального користування населених пунктів (майдани, вулиці, проїзди, шляхи, набережні, пляжі парки, сквери, бульвари, кладовища, місця знешкодження та утилізації відходів тощо);
- землі під залізницями, автомобільними дорогами, об'єктами повітряного і трубопровідного транспорту;
- 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;
- землі лісового фонду, крім випадків визначених Земельним кодексом;
- землі водного фонду, крім випадків визначених Земельним кодексом;
- земельні ділянки, які використовуються для забезпечення діяльності органів місцевого самоврядування. Згідно з п.4 статті 84 Земельного кодексу України, до земель державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність, належать:
 - землі атомної енергетики та космічної системи;
 - землі під державними залізницями, об'єктами державної власності повітряного і трубопровідного транспорту;
 - землі оборони;
 - 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;
 - землі лісового фонду, крім випадків, визначених Земельним кодексом;
 - землі водного фонду, крім випадків, визначених Земельним кодексом;
 - 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;
 - земельні ділянки зон відчуження та безумовного (обов'язкового) відселення, що зазнали радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи.

§ 5. Продавці і покупці на ринку землі

Згідно з чинним Земельним кодексом України, Покупцями земельних ділянок несільськогосподарського призначення із земель державної та комунальної власності можуть бути:

- громадяни України;
- іноземні громадяни та особи без громадянства;
- юридичні особи, засновані громадянами України і юридичними особами України;
- іноземні юридичні особи;

Не можуть бути покупцями земельних ділянок юридичні особи України, які:

- засновані виключно на державній та комунальній власності;
- засновані особами без громадянства;
- у статутному фонді яких є частка державної чи комунальної власності.

Іноземні фізичні особи та особи без громадянства, іноземні юридичні особи можуть бути Покупцями земельних ділянок у межах населених пунктів і за межами населених пунктів у разі придбання у власність об'єктів нерухомого майна. Відповідно до п.3 статті 129 ЗК України, продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави та територіальних громад іноземним юридичним допускається за умови реєстрації

іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України.

Основними стадіями продажу земельних ділянок є:

- підготовка до продажу земельної ділянки;
- відчуження земельної ділянки шляхом укладення договору купівлі-продажу чи проведення земельних торгів;
- легалізація права власності на земельну ділянку.

§ 6. Міжнародний досвід формування ринку земель

Питання власності на землю є гострим та спекулятивним, оскільки уособлює в собі одночасно суперечливі суспільні страхи та бізнес інтереси. Мораторій на продаж земель діє в Україні з 2002 року і продовжується з року в рік, нібито захищаючи селянську власність від «жадібних капіталістів». Однак по суті право власності на землю обмежено і люди не можуть розпоряджатись майном на власний розсуд. До того ж тіньовий ринок все одно існує і той, хто дуже хоче, знаходить непрозорі шляхи відчуження землі та зміни власності.

Сучасний формат земельних відносин не сприяє ні позитивним соціально-економічним процесам в сільській місцевості, ні розвитку сільського господарства. Нелегальні операції з продажу земель є дорогими та бюрократизованими. Земля не є об'єктом застави. Землевласники, що здають землю в оренду, вимушені приймати нав'язані сільськогосподарськими виробниками умови та ціни. Якість землі та родючість ґрунтів знижується тому, що орендарі не зацікавлені інвестувати в землю. Непоодинокими випадками є земля без господаря – старі люди йдуть з життя, а їх спадкоємці переїжджають до міст.

Мало чим в існуючій ситуації допомагають ті заходи та законопроекти, що пропонують реформатори та державні службовці, – рекомендації не знаходять повної підтримки суспільства, оскільки потенційно відображають чийсь особисті інтереси. В цьому контексті дуже часто маніпулюють міжнародним досвідом і наводяться “вирвані” з контексту приклади. Прихильники вільного ринку землі апелюють до досвіду Бразилії, де було досягнуто значного успіху у сільському господарстві. Однак при цьому замовчується питання формування великих латифундій та значного соціального розшарування. З іншого боку, захисники «соціальної справедливості» пропагують досвід жорсткого державного контролю за земельним ринком, як в Угорщині. Звідти, власне, і пішла ідея земельного банку з першочерговим правом держави купувати землю. Однак при цьому прихильники цього підходу не згадують, що досвід Угорщини вважається одним з найгірших в Європі, а земельний банк – розповсюджувачем корупції. В той же час, ґрунтового незаангажованого зрізу міжнародного досвіду в сфері земельної реформи та ринку землі до цього моменту не проводилось.

Дуже важливо розуміти, чим саме ми можемо та маємо скористатися, вивчаючи міжнародний досвід. Україна не єдина держава, яка змушена була вирішувати питання земельних відносин. Подібна проблема є спільною для всіх «перехідних країн», де земля була націоналізована або її обіг жорстко контролювався. Слід розуміти, що створення ринку землі не є самоціллю. Набагато більш важливими є питання навіщо і в якому форматі він функціонує, хто отримує від цього переваги, як досягти компромісу в інтересах всіх учасників земельних відносин та чи існує можливість створити оптимальну ринкову модель взагалі. Саме тому необхідно абстрагуватись від болючих внутрішніх дискусій та жахів і проаналізувати, як схожі на нас держави робили цей перехід від «землі, як державного багатства», до «землі, що має приносити державі багатство».

Змістовий модуль 2. Особливості цивільно-правового обігу земель в Україні

§ 7. Особливості інфраструктури ринку земель

Земля як така не має вартості. Її вартість виявляється лише в тому випадку, коли її використання відповідає певним функціям господарської діяльності. Тому, щоб вигідно продати земельну ділянку, потрібно володіти інформацією про сегментацію ринку, в основу якої покладено такі ознаки:

- тип і функції ділянки;
- місцезнаходження ділянки.

У спеціальній літературі за типом і функціями земельні ділянки можуть відповідати сегментам ринку.

З точки зору місцезнаходження земельних ділянок відповідними сегментами ринку є:

- місцевий ринок - як правило, ринок різноманітних ділянок під житлове будівництво, будівництво комерційних чи промислових об'єктів тощо;
- регіональний ринок - який виходить за межі даного регіону заради отримання високих прибутків;
- загальнонаціональний ринок - охоплює велику територію, призначену для забудови, наприклад, будівництва супермаркетів тощо;

- глобальний ринок - для великих стратегічних інвесторів (банківські групи, міжнародні корпорації, готелі, заводи, фабрики та ін.).

Повне визнання ринку землі має важливе значення для економічного, соціального, екологічного, духовного, політичного розвитку країни. Для цього важливими є стабільність і послідовність державної політики в галузі землекористування, створення сприятливого економічного оточення, яке обслуговує цей ринок. Ринок землі - дійсно особливий ефективний інструмент управління цим багатством.

Перехід всього народногосподарського комплексу в умови ринкової економіки зумовив запровадження в економічну літературу терміна "інфраструктура". Звичайно, цей термін вживався і багато десяти років тому, коли йшлося про інфраструктуру землекористування: дорожня мережа, водосховища, канали, мости, енергетичне господарство, склади, каналізація тощо.

Ця інфраструктура була покликана лише обслуговувати матеріальне виробництво. Але об'єктивний аналіз розвитку ринкових відносин в Україні свідчить, що інфраструктура не тільки обслуговує, але й забезпечує нормальне функціонування системи в цілому й економіки зокрема. На підставі сказаного можна сформулювати таке визначення: ринкова інфраструктура - це сукупність елементів, дій, які забезпечують гармонійне функціонування господарських взаємозв'язків на всіх ієрархічних рівнях розвитку економіки країни.

З огляду на те, що переважна більшість елементів ринкової інфраструктури в Україні формується вперше, зупинимося детальніше на характеристиці основних з них. Функціонування ринку землі, активізація інвестиційної діяльності дуже тісно пов'язані з іпотекою. Іпотека - це застава нерухомого майна (земельні ділянки і все, що розташоване на них і тісно пов'язане з ними), що становить предмет іпотеки, з метою задоволення забезпеченого іпотекою зобов'язання заставодержателем.

§ 8. Правове регулювання проведення земельних торгів

Земельні торги – це врегульований нормами чинного земельного, цивільного законодавства, а також локальними нормативно-правовими актами органів державної влади та місцевого самоврядування порядок продажу на конкурентних засадах земельних ділянок.

Уперше в Україні земельні аукціони з продажу права довгострокової оренди були проведені у 1994-1995 роках у Харкові, Львові, Одесі, Чернігові. Перший міжнародний земельний конкурс було організовано в Одесі.

Ст. 134 ЗК України закріплює принцип обов'язковості продажу на конкурентних засадах земельних ділянок із земель державної та комунальної власності або прав на них.

Обов'язковість продажу земельних ділянок на земельних торгах означає, що зазначені земельні ділянки не можуть бути відчужені шляхом договірної угоди, придбані у власність на основі договору оренди з правом викупу чи передані безоплатно у власність суб'єктами підприємницької діяльності

Згідно ст. 135 ЗК України учасниками земельних торгів можуть бути громадяни і юридичні особи, які сплатили реєстраційний і гарантійний внески і можуть бути покупцями відповідно до законодавства України.

Підготовка земельних торгів передбачає формування переліку земельних ділянок, які виносяться на аукціон, публікація інформаційного повідомлення про проведення земельного аукціону, подання заяв на участь в аукціоні та укладання угод про умови участі в аукціоні. На етапі підготовки до проведення земельних торгів можуть прийматися рішення органів державної влади та місцевого самоврядування про затвердження відповідних положень щодо порядку проведення земельних аукціонів. Для забезпечення організованого проведення земельних торгів та з метою запобігання порушенням чинного законодавства на етапі підготовки земельних аукціонів конкурсним рішенням сільської, селищної, міської ради можуть створюватися комісії з питань земельних торгів, повноваження яких закріплюються у конкретних рішеннях про проведення земельного аукціону, або у відповідних положеннях.

§ 9. Формування переліку земельних ділянок для земельних торгів

Формування переліку земельних ділянок мають здійснювати управління земельних ресурсів разом з місцевими органами архітектури і містобудування, які передають свої пропозиції на розгляд сільської, селищної, міської ради, місцевої державної адміністрації. До затвердження переліку земельних ділянок має бути проведено попереднє погодження місця розташування об'єкта з визначенням містобудівних, екологічних, санітарних та інших вимог до використання земельної ділянки, що підлягає продажу на земельних торгах. Крім того, земельні ділянки можуть бути виставлені на земельні торги лише після того, як будуть визначені межі таких ділянок в натурі (на місцевості) та закріплені межовими знаками, визначена нормативна грошова оцінка земельної ділянки, а також виготовлений технічний паспорт земельної ділянки.

Організаторами торгів є органи державної влади чи органи місцевого самоврядування, а також державний виконавець у разі прийняття судом рішення про звернення стягнення на земельну ділянку. При цьому варто зазначити, що організатори земельних торгів самі не проводять земельні аукціони чи конкурси. Згідно з п.3 ст.137 ЗК України безпосередньо проведення земельних торгів мають здійснювати юридичні особи, які мають дозвіл (ліцензію) на проведення земельних торгів та діють на підставі договору з відповідним органом державної влади чи органом місцевого самоврядування чи державним органом приватизації

Порядок проведення земельних торгів визначається законом, що має бути прийнятий Верховною Радою України. До прийняття такого закону органи державної влади та місцевого самоврядування вправі приймати свої положення чи інші локальні нормативно-правові акти, у яких визначати умови участі в земельному аукціоні, а також порядок проведення земельних торгів. Законність таких рішень базується на законах України «Про місцеве самоврядування» та «Про місцеві державні адміністрації».

Норма ст.138 ЗК України закріплює правові підстави визнання земельних торгів такими, що не відбулися. Як правило, земельні аукціони проводяться тоді, коли є три учасники аукціону, що подали заявки на участь у торгах, підписали угоду про умови участі, сплатили реєстраційний та гарантійний внески, а також виконали інші вимоги, передбачені правилами проведення такої форми земельних торгів. Організатори аукціону можуть приймати рішення про проведення земельних торгів і з двома учасниками. У випадку, коли до участі у земельному аукціоні зареєструвався лише один учасник, земельні торги визнаються за рішенням організатора аукціону такими, що не відбулися.

Дана стаття закріплює норму, відповідно до якої земельні ділянки на земельних аукціонах не можуть бути придбані за початковою (стартовою) ціною. Якщо жоден із зареєстрованих учасників аукціону після оголошення ліцитатором початкової ціни не запропонував ціну вищу, ніж стартова ціна земельної ділянки, то земельна ділянка (земельний лот) знімається з торгів, а самі торги по цій земельній ділянці визнаються такими, що не відбулися. У разі, коли переможець земельних торгів не сплатив у встановлений термін належну суму за придбану земельну ділянку, земельні торги також визнаються організатором аукціону такими, що не відбулися. У разі незгоди учасника чи переможця земельних торгів із рішенням організатора аукціону про визнання земельних торгів такими, що не відбулися, спір вирішується у судовому порядку.

Земельні аукціони відбуваються сьогодні в умовах недостатнього або відсутнього правового регулювання. Це фактично означає, що інвестори, місцеві чиновники та місцеві громади несуть додатковий ризик, пов'язаний із можливістю перегляду результатів торгів, застосуванням юридичної відповідальності та погіршенням інвестиційного клімату.

§ 10. Реєстрація земельних ділянок та прав на них

Відповідно до ст. 125 Земельного Кодексу України право власності, зокрема, на земельну ділянку виникає з моменту державної реєстрації цього права.

Насамперед зазначасмо, що державна реєстрація права власності та інших речових прав проводиться незалежно від місцезнаходження нерухомого майна в межах Автономної Республіки Крим, області, міст Києва та Севастополя. Для проведення державної реєстрації прав необхідно звернутись з відповідною заявою до суб'єктів державної реєстрації прав. А, згідно підпункту другої частини першої статті 6 Закону суб'єктами державної реєстрації прав є виконавчі органи сільських, селищних та міських рад, Київська, Севастопольська міські, районні, районні у містах Києві та Севастополі державні адміністрації; акредитовані суб'єкти; державні реєстратори прав на нерухоме майно, які визначені частиною першою статті 10 Закону України «Про Державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень».

Особливості державної реєстрації речових прав на земельні ділянки Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі. Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови встановлення факту переходу прав від особи, відомості про яку містяться в Державному земельному кадастрі, до особи, що заявляє свої права. Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, якщо такі права набуті згідно з рішенням органу влади чи органу місцевого самоврядування, проводиться за умови встановлення факту відсутності відомостей про речові права інших осіб на таку земельну ділянку в Державному земельному кадастрі. Для державної реєстрації права власності та права постійного користування на земельну ділянку, права на яку набуваються шляхом передачі земельних ділянок у власність або надання їх у постійне користування із земель державної або комунальної власності, подається рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування про передачу земельної ділянки у власність чи надання у постійне користування або про затвердження документації із землеустрою щодо формування земельної ділянки та

передачу її у власність чи надання у постійне користування. Державна реєстрація зміни строку права оренди земельної ділянки, реєстрацію якого проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови наявності відповідних відомостей про зареєстровані права в Державному земельному кадастрі.

§ 11. Особливості реєстрація земельних ділянок та прав на них

Державна реєстрація права оренди земельної ділянки, реєстрацію якого не проведено до 1 січня 2013 р. відповідно до законодавства, що діяло на момент його набуття, проводиться за умови відсутності відомостей про зареєстровані інші речові права в Державному земельному кадастрі чи Державному реєстрі прав. При цьому строк права оренди обчислюється з урахуванням строку дії договору оренди, який починається з моменту його укладення. Державна реєстрація сервітуту на частину земельної ділянки проводиться виключно за наявності відомостей про межі такого сервітуту в Державному земельному кадастрі. Крім цього, державному реєстратору також необхідно подати документ, що підтверджує сплату адміністративного збору за державну реєстрацію, або документ, що звільняє від його сплати.

За результатами розгляду заяви державним реєстратором самостійно приймається відповідне рішення щодо державної реєстрації прав або відмови. Рішення державного реєстратора, витяг з Державного реєстру прав про проведену державну реєстрацію прав з Державного реєстру прав надаються в електронній та (за бажанням заявника) в паперовій формі. Причому обидві форми мають однакову юридичну силу. Державна реєстрація права власності на землю проводиться у строк, що не перевищує п'яти робочих днів.

Відповідно до статті 37 Закону рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до Міністерства юстиції України, його територіальних органів протягом 60 календарних днів з дня прийняття рішення, що оскаржується, або з дня, коли особа дізналася чи могла дізнатися про порушення її прав відповідною дією чи бездіяльністю. Все що потрібно, це подати скаргу до Міністерства юстиції України або його територіального органу. Скарга має бути подана особою, яка вважає, що її права порушено, у письмовій формі, з обов'язковим дотриманням вимог частини 5 статті 37 Закону. Крім цього, рішення, дії або бездіяльність державного реєстратора, суб'єкта державної реєстрації прав можуть бути оскаржені до суду.

§ 12. Мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення

Україна пройшла найскладніші етапи земельної реформи – роздержавлення і приватизацію земель сільськогосподарського призначення, організацію нових господарських структур, заснованих на приватній власності на землю. Подальший розвиток земельних відносин має бути спрямований на створення умов для ефективного використання сільськогосподарських угідь, охорону земель від деструктивних природних і антропогенних впливів, нівелювання окремих негативних наслідків земельної реформи.

Огляд ходу земельної реформи, оцінка її позитивних результатів та негативних наслідків дозволяють стверджувати, що загалом вона здійснювалася надто непослідовно і не завжди науково обґрунтовано. Її кінцевим результатом, з огляду на перехід до ринкової економіки, мало б бути паювання і передача землі селянам у приватну власність, заснування на цій основі господарств ринкового типу та запровадження повноцінного

ринку землі. Можливо в такому разі вдалося б уникнути значних економічних і психологічних втрат. Проміжні етапи (передача землі у колективну власність, видача земельних сертифікатів) лише сповільнили реформу, численні законодавчі та нормативні акти трансформували її первісний зміст і спричинили багато порушень у сфері земельних відносин тощо.

Беручи до уваги наведені вище аргументи – мораторій на землі сільськогосподарського призначення потрібно скасувати. З однієї сторони, мораторій порушує одне з основоположних прав громадянина вільно володіти, користуватися та розпоряджатися своєю власністю. А з іншої, поки що немає відповідної законодавчої бази, яка б урегульовувала ринок вільного обігу земель. Тому ми вважаємо, що для швидшого завершення формування ринку землі в країні необхідно здійснити ряд заходів, головним з яких є прийняття Закону України «Про вільний обіг земель сільськогосподарського призначення». По-перше, потрібно затвердити стратегію розвитку аграрно-продовольчого комплексу України та провести інвентаризацію всіх орендованих сільгоспземель з визначенням їхніх орендарів, обсягів, категорій, що дозволить визначити обсяг земель, що перебувають у розпорядженні окремих господарюючих суб'єктів. По-друге, варто створити державний аграрний банк із правом формування запасу земель для регулювання стану земельного ринку та позбавити права будь-які інші структури викупати землю у селян для перепродажу. По-третє, провести реформу з визначення категорій земель та поділу їх на зони (зонування земель), законодавчо закріпити мінімальну ціну та мінімальну орендну плату за кожною категорією землі, а також встановити повний перелік критеріїв обмежень на купівлю землі. По-четверте, потрібно спрямувати політику на розвиток фермерського та сільського господарства, зокрема, прийняти закон про розвиток кооперації на селі.

Єдиновірної та правильної думки з приводу мораторію на сьогодні не існує. Однак потрібно вжити усіх виважених, обдуманих та навіть деколи ризикових кроків задля запуску ринку землі. Ринок землі в Україні повинен бути прозорим, відкритим, ефективним та конкурентноспроможним. Без існування вільного ринку обігу земель не можна вважати логічно завершеним перетворення земельних відносин на зразок європейських. Завершальним етапом земельної реформи в аграрній сфері має стати запровадження повноцінного ринку земель сільськогосподарського призначення та іпотеки землі, що означатиме повну імплементацію правил ринкової економіки у земельні відносини країни.

14. ПЕРЕЛІК НАОЧНИХ ТА ТЕХНІЧНИХ ЗАСОБІВ НАВЧАННЯ

Наочні засоби:

1. Слайдові презентації у програмі Microsoft Office PowerPoint
2. Інформаційні стенди у навчальній аудиторії
3. Нормативно-технічна документація

15. РЕКОМЕНДОВАНІ ДЖЕРЕЛА

Підручники та навчальні посібники:

1. Земельне право : підручник / М.В. Шульга, Н.О. Багай, В.І. Гордєєв та ін. ; за ред. М.В. Шульги. – Х. : Право, 2019. – 520 с.
2. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Підручник. – К. : Алерта; Центр учбової літератури, 2011. – 680 с.
3. Земельне право України: Підручник / За ред. О.О. Погрібного та І.І. Каракаша. – Вид. 2, перероб. і доп. – К. : Істина, 2019. – 600 с.
4. Земельне право України: Академічний курс: підруч. [для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл.] / В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга та ін. ; за ред. В.І. Семчика. – К. : Ін Юре, 2018. – 600 с.
5. Земельне право України: підруч. / Г.І. Балюк, Т.О. Коваленко, В.В. Носік та ін. ; за ред. В.В. Носіка]. – К. : Видавничо-поліграфічний центр «Київський університет», 2018. – 511 с.
6. Земельне право України: Навчальний посібник. - К. : Інститут законодавства Верховної Ради України, 2017. – 432 с.
7. Крассов О.И. Земельное право: Учебник. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Юристь, 2017. – 671 с.
8. Ерофеев В.Г. Земельное право России : учебник для вузов / Б.В. Ерофеев. – 11-е изд., перераб. и доп. – М. : Эксмо, 2009. – 496 с.
9. Земельное право : учебник / под. Ред. Г.Е. Быстрова, Р.К. Гусева; А.В. Бабанов [и др.]. – М. : ТК Велби, Изд-во Проспект, 2016. – 712 с.
10. Земельное право. Учебник для вузов. Руководитель авторского коллектива и отв. ред. С.А. Боголюбов. – М. : Издательская группа Норма-Инфра, 1998. – 400 с.
11. Земельне право. Посібник / Зер. Ріперка А.І. - Од. : Стоглав, 2017. – 300 с.
12. Земельное право / Ред. Г.А. Аксененок. – М. : Юридическая литература, 1972. – 232 с.
13. Бусуйок Д.В. Правове регулювання виникнення, здійснення та припинення прав на землю : навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. / Д.В. Бусуйок; ред.: П.Ф. Кулинич; НАН України. К. : Київ. ун-т права, Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького. – 184 с.
14. Мірошніченко А.М. Земельне право України: Навчальний посібник. – К. : Інститут законодавства Верховної Ради України, 2017. – 432 с.
15. Правові основи майнових і земельних відносин» : Навчальний посібник: Колектив авторів; За заг. ред. В. М. Єрмоленка. – К. : Магістр – XXI сторіччя, 2016. – 383 с.
16. Природноресурсове право України: Навч. посіб. / За ред. І.І. Каракаша. – К.: Істина, 2015. – 376 с.

17. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : науковонавч. посібник / за ред. Н.І. Титової. – Львів, 2015. – 368 с.
18. Аграрное, земельное и экологическое право Украины. Общие части учебных курсов. Учебное пособие. Под ред. Погребного А.А. и Каракаша И.И. – Х. : Одиссей, 2016. – 368 с.
19. Андрейцев В.І. Правові засади земельної реформи і приватизації земель в Україні: навч.-практ. посіб. / В.І. Андрейцев. – К. : Істина, 2016. – 390 с.
20. Земельний кодекс України [Текст] : коментар / Г.М. Беженар [та ін.] ; ред.: А. П. Гетьман, М. В. Шульга. – Х. : Одиссей, 2002. – 600 с.
21. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України : (за станом нормат.-прав. актів та суд. практики на 1 вересня 2011р.) / А.М. Мірошніченко, Р.І. Марусенко. - К.: Правова єдність, 2011. – 520 с.
22. Земельний кодекс України з постатейними матеріалами: Збірник нормативноправових актів та матеріалів судової практики: Видання 2-е. За станом нормативно-правових актів та актів органів судової влади на 1 лютого 2007 року / Упорядник А.М. Мірошніченко. Науковий редактор В.В. Носік. – К. : Фізична особа-суб'єкт видавничої справи Романчук Р.С., 2017. –720.
23. Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За заг. ред. В.І. Семчика. – 3-е вид., перероб. і доп. – К. : Концерн «Видавничий Дім «Ін Юре», 2017. – 896 с.

Нормативно-правові акти:

1. Конституція України: Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
3. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – №№ 40–44. – Ст. 356.
4. Господарський Кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 р. № 436-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 18, № 19–20, № 21–22. – Ст. 144.
5. Кодекс законів про працю України: Закон УРСР від 10 грудня 1971 р. № 322-VIII // Відомості Верховної Ради УРСР (ВВР). – 1971. – Додаток до № 50. – Ст. 375.
6. Кримінальний кодекс України: Закон України від 5 квітня 2001 р. № 2341-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2001. – № 25–26. – Ст. 31.
7. Кодекс України про адміністративні правопорушення: Закон України від 7 грудня 1984 р. № 8073-X // Відомості Верховної Ради Української РСР (ВВР). – 1984. – Додаток до № 51. – Ст. 1122.
8. Податковий кодекс України: Закон України від 2 грудня 2010 р. № 2755-VI // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2011. – № 13–14, № 15–16, № 17. – Ст. 112.
9. Водний кодекс України від 6 червня 1995 р. № 213/95-ВР // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1995. – № 24. – Ст. 189.
10. Лісовий кодекс України: Закон України від 21 січня 1994 р. № 3852-XII (в редакції Закону від 8 лютого 2006 р. № 3404-IV) // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2006. – № 21. – Ст. 170.
11. Кодекс України про надра: Закон України від 27 липня 1994 р. № 132/94-ВР // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1994. – № 36. – Ст. 340.

12. Про основи містобудування: Закон України від 16 листопада 1992 р. № 2780-XII // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1992. – № 52. – Ст. 683.

13. Про оренду землі: Закон України від 6 жовтня 1998 р. № 161-XIV (в редакції Закону від 2 жовтня 2003 р. № 1211-IV) // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2004 – № 10. – Ст. 102.

14. Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність: Закон України від 23 грудня 1998 р. № 353-XI // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1999. – № 5-6. – Ст. 46.

15. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо охоронних зон уздовж земель залізничного транспорту: Закон України від 17 березня 1999 р. № 507-XIV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1999. – № 18. – Ст. 138.

16. Про меліорацію земель: Закон України від 14 січня 2000 р. № 1389-XIV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2000. – № 11. – Ст. 90. 17. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 36. – Ст. 282.

18. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5 червня 2003 р. № 899-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 38. – Ст. 314.

19. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. № 962-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 39. – Ст. 349.

20. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19 червня 2003 р. № 963-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2003. – № 39. – Ст. 350.

21. Про використання земель оборони: Закон України від 27 листопада 2003 р. № 1345-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2004. – № 14. – Ст. 209.

22. Про оцінку земель: Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2004. – № 15. – Ст. 229. 23.

Нормативні документи (стандарти):

1. Охрана природы. Земли. Классификация нарушенных земель для рекультивации : ГОСТ 17.5.1.02-85 : постановление Государственного комитета СССР по стандартам от 16 июля 1985 г. № 2228 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v2228400-85>.

2. Земли. Термины и определения : ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84) постановление Государственного комитета СССР по стандартам от 28 октября 1985 г. № 3453 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v3453400-85>.

3. Охрана природы. Земли. Классификация малопродуктивных угодий для землевания: ГОСТ 17.5.1.06-84 : постановление Государственного комитета СССР по стандартам от 27 апреля 1984 г. № 1501 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/v1501400-84>.

Судова практика:

1. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. № 7 // Вісник Верховного суду України. – 2004. – № 6. – Стор. 22.

2. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу X «Перехідні положення» Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) від 22 вересня 2005 р. № 5- рп/2005 // Офіційний вісник України. – 2005. – № 39. – Ст. 2490.

3. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17 травня 2011 р. № 6 // Вісник господарського судочинства. – 2011. – № 3. – Стор. 6.

4. Земельні ділянки : Законодавство. Роз'яснення. Судова практика // Бюлетень законодавства і юридичною практики. – 2008. – № 12. – 416 с.

5. Практика розгляду судами земельних спорів, 2009 [Текст] / ред. С. Демченко // Бюлетень законодавства і юридичної практики. – 2010. – № 5. – 348 с.

Інформаційні ресурси

1. Законодавство України: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/main> – інформаційно-пошукова система по законодавству; <http://search.ligazakon.ua> – інформаційно-пошукова система по законодавству; <http://www.legal.com.ua> – інформаційно-пошукова система по законодавству; <http://www.leonorm.com> – нормативні документи зі стандартизації; <http://www.building.kharkov.ua> – нормативні документи у галузі будівництва; <http://dnop.com.ua> – нормативні акти з охорони праці.

2. Органи влади: <http://portal.rada.gov.ua> – Верховна Рада України; <http://www.president.gov.ua> – Президент України; <http://www.kmu.gov.ua> – Кабінет Міністрів України; <http://minagro.gov.ua> – Міністерство аграрної політики та продовольства України; <http://www.menr.gov.ua> – Міністерство екології та природних ресурсів України; <http://www.land.gov.ua> – Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру; <http://www.scourt.gov.ua> – Верховний Суд України; <http://www.reyestr.court.gov.ua> – Єдиний державний реєстр судових рішень

**МЕТОДИЧНІ РЕКОМЕНДАЦІЇ ДО ВИВЧЕННЯ ДИСЦИПЛІНИ
«ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ РИНКА ЗЕМЛІ»**

**(для аудиторної та самостійної роботи)
для студентів старших курсів**

Галузь знань 08 – Право
Спеціальність 081 – Право
Освітній ступінь – Магістр

Настіна Ольга Іванівна

Редактор О. О. Грушко

Комп'ютерна верстка: С.І. Сидоренко

Здано до складання 11.04.2019 р. Підписано до друку 22.04.2019 р.
Формат ум. др. арк. 2,1 зам. 6332 тираж 50
Сектор оперативної поліграфії РВІКВ БНАУ
09117, м. Біла Церква, Соборна пл 8; тел. 33-11-01