



МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені ЯРОСЛАВА МУДРОГО

Електронне видання

**НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНІ
МАТЕРІАЛИ
ДЛЯ ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ
ТА САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ
З НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ**

«ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ»

**Харків
2021**

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
імені ЯРОСЛАВА МУДРОГО

Електронне видання

**НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНІ
МАТЕРІАЛИ
ДЛЯ ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ
ТА САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ
З НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ**

«ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ»

для студентів
першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
галузі знань 08 «Право» спеціальності 081 «Право»
заочної форми навчання

Харків
2021

Навчально-методичні матеріали для практичних занять та самостійної роботи з навчальної дисципліни «Право землекористування» для студентів першого (бакалаврського) рівня вищої освіти галузі знань 08 «Право» спеціальності 081 «Право» заочної форми навчання / уклад.: М. В. Шульга, В. І. Гордєєв, І. В. Ігнатенко та ін. Харків: Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого, 2021. 46 с.

У к л а д а ч і: М. В. Шульга,
В. І. Гордєєв,
І. В. Ігнатенко,
Т. В. Лісова,
Д. В. Санніков,
С. В. Хомінець,
С. В. Шарапова.

© Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого, 2021

ВСТУП

Право землекористування – нормативна навчальна дисципліна, вивчення якої є важливою складовою правової освіти студентів-юристів. Особливого значення вона набуває у період реформування земельних правовідносин в Україні та суттєвого оновлення правового підґрунтя їх регламентації. Вивчення цієї дисципліни сприяє становленню сучасного правника як фахівця, який може забезпечити режим законності щодо сталого розвитку землекористування, земельних прав та інтересів відповідних суб'єктів.

Мета навчальної дисципліни «Право землекористування» полягає в опануванні здобувачами вищої освіти особливостей механізму правового регулювання сучасних земельних відносин і досягається вона шляхом всебічного вивчення нормативних правових актів земельного законодавства та формування здатності аналізувати їх; набуття вмінь критично оцінювати різні точки зору щодо проблем правового регулювання земельних правовідносин, систематизувати судову практику застосування земельного законодавства.

Основним завданням вивчення цієї дисципліни є формування і розвиток загальних, фахових та предметних компетентностей через освоєння необхідних теоретичних положень земельного права, усвідомлення сутності земельно-правових категорій, змісту земельно-правових інститутів, особливостей основних видів права землекористування, розуміння гарантій реалізації та захисту земельних прав, особливостей правового режиму використання, охорони та відтворення земель окремих категорій, необхідних для виконання своїх функцій у майбутній трудовій діяльності та розвитку кар'єри.

У результаті вивчення навчальної дисципліни «Право землекористування» студенти повинні:

знати систему земельного законодавства, особливості права землекористування, специфіку правового регулювання використання, відтворення й охорони земельних ресурсів,

особливості підстав виникнення та припинення права землекористування;

уміти правильно тлумачити й застосовувати норми земельного права, використовувати дані науки земельного права для вирішення професійних завдань, здійснювати юридичний аналіз обставин для кваліфікації земельних відносин; при виконанні професійних завдань визначати правовий статус органів управління у галузі земельних відносин і правові наслідки рішень, які вони приймають.

Місце навчальної дисципліни «Право землекористування» у структурі освітньо-професійної програми:

а) вона належить до професійно-практичних обов'язкових дисциплін;

б) при її опануванні використовуються знання з конституційного права, адміністративного права, цивільного права, господарського права, аграрного права, земельного права, екологічного права.

в) основні її положення мають застосовуватися при вивченні дисциплін: «Забезпечення та захист прав на землю», «Вирішення земельних спорів», «Правові проблеми вирішення земельних спорів», «Процедури в земельному праві».

Набуття студентами знань з дисципліни «Право землекористування» на заочному факультеті відбувається у формі лекцій, практичних занять, консультацій, самостійної роботи.

Самостійна робота – це вид позааудиторної роботи студента, завдання якої полягає у вивченні та засвоєнні програмного матеріалу. Під час самостійної роботи студент повинен опрацювати конспекти лекцій, літературу, нормативні акти, судову практику.

Формами самостійної роботи є: виконання індивідуальних домашніх завдань; робота в інформаційних мережах; опрацювання додаткової літератури; складання конспектів тем, що виносяться для самостійного вивчення тощо.

ЗАТВЕРДЖЕНО
на засіданні кафедри земельного
та аграрного права
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого
(протокол № 10 від 14 січня 2021 р.)

1. ПРОГРАМА НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ «ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ»

Модуль 1. Загальні засади права землекористування

Право землекористування. Поняття права землекористування. Роль землі в житті суспільства. Особливості землі як об'єкта природи і природного ресурсу. Класифікація правових титулів землекористування. Правова класифікація видів права землекористування. Основні принципи права землекористування. Суб'єкти, об'єкти та зміст права землекористування. Підстави виникнення права землекористування. Підстави припинення права землекористування. Права землекористувачів. Обов'язки землекористувачів.

Модуль 2. Особливості видів права землекористування

Право постійного користування земельною ділянкою. Право постійного користування земельною ділянкою: поняття та особливості. Об'єкти та суб'єкти права постійного користування землею. Особливості виникнення права постійного користування земельною ділянкою. Особливості права постійного користування землями водного фонду. Особливості права постійного користування землями лісогосподарського призначення. Підстави та порядок припинення права постійного землекористування.

Право оренди земельної ділянки. Поняття та юридичні ознаки оренди землі. Особливості виникнення права оренди на конкурентних засадах. Особливості оренди земель державної та комунальної власності. Особливості оренди земель приватної власності. Особливості внесення змін та дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки. Підстави та порядок припинення права оренди земельної ділянки. Особливості суборенди земельної ділянки.

Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови. Підстави набуття права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій). Зміст права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови. Підстави припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови.

Право земельного сервітуту. Право на сервітутне користування чужою земельною ділянкою. Види земельних сервітутів. Встановлення земельних сервітутів: підстави та порядок. Підстави та порядок припинення земельних сервітутів.

Захист прав землекористувачів. Форми захисту та способи.

Правові заходи охорони земель та інших природних ресурсів у процесі землевикористання.

2. ЗАВДАННЯ ДО ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ ТА САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ

Т е м а 1. Загальні засади права землекористування

Питання для обговорення

1. Поняття та принципи права землекористування.
2. Загальна характеристика окремих титулів права землекористування.
3. Суб'єкти, об'єкти та зміст права землекористування.
4. Набуття та припинення права землекористування.
5. Права та обов'язки землекористувачів.

Завдання

1. Мешканці села вирішили з метою заготівлі продуктів на зиму зібрати на землях лісогосподарського призначення, які перебувають на праві приватної власності у громадянина Г., ягоди, гриби та горіхи, а частину зібраного реалізувати на місцевому ринку. Своє рішення вони мотивували тим, що відповідно до законодавства України їм гарантовано право загального використання природних ресурсів (зокрема, землі) безоплатно та без закріплення цих ресурсів за окремими особами і надання відповідних дозволів.

Чи правомірні дії мешканців села? Вирішіть справу.

2. Громадянин К. звернувся до сільської ради із заявою виділити йому на умовах оренди земельну ділянку лісогосподарського призначення для заготівлі другорядних лісових матеріалів та інших потреб терміном з квітня до вересень поточного року. Сільська рада відмовила громадянину К. у його проханні на підставі того, що: по-перше, зазначені землі перебувають на праві постійного користування у лісогосподарського підприємства і можуть використовуватися тільки для потреб лісового господарства; по-друге, Земельним

кодексом України оренда земель лісгосподарського призначення не передбачена.

Чи правомірні дії органів місцевого самоврядування? Вирішіть справу.

3. Складіть таблицю «Право постійного користування земельною ділянкою» за такою формою:

Правова основа	Суб'єкт	Об'єкт	Підстави виникнення	Строк	Підстави припинення

4. Складіть алгоритм надання земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності у такому випадку: *громадянин бажає отримати вказану земельну ділянку для городництва.*

5. Громадянин К. отримав у користування земельну ділянку для індивідуального дачного будівництва розміром 0,11 га. Частина земельної ділянки він передав у користування громадянину В., який на зазначеній земельній ділянці побудував цегляний житловий будинок, цегляний гараж, дерев'яний літній будиночок та обгородив частину ділянки дощатим парканом.

Прокоментуйте дії громадянина В. Назвіть коло прав і обов'язків власників земельної ділянки та землекористувачів. Визначте загальні принципи землекористування. Які види права користування землями передбачено законодавством України?

Список нормативних актів

1. Про охорону навколишнього природного середовища: Закон України 25.06.1991 р. № 1264-ХІІ. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 41. Ст. 546.

2. Лісовий кодекс України в редакції Закону України від 08.02.2006 р. № 3404-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2006. № 21. Ст. 170.

3. Про державний контроль за використанням та охороною земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 963-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 350.

4. Про розміри та Порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню: постанова Кабінету Міністрів України від 17.11.1997 р. № 1279. *Офіційний вісник України*. 1997. № 47. С. 40–45.

5. Про Порядок визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам: постанова Кабінету Міністрів України від 19.04.1993 р. № 284. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF#Text> (дата звернення: 04.01.2021).

6. Про затвердження Класифікації видів цільового призначення земель: наказ Державного комітету земельних ресурсів України від 23.07.2010 р. № 548. *Офіційний вісник України*. 2010. № 85. Ст. 2393.

С п и с о к л і т е р а т у р и

1. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: монографія. Київ: Логос, 2011. 688 с.

2. Харитоновна Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Одеса: Юрид. літ., 2016. 424 с.

3. Кобецька Н. Р. Дозвільне і договірне регулювання використання природних ресурсів в Україні: питання теорії та практики: монографія. Івано-Франківськ: Прикарпат. нац. ун-т ім. Василя Стефаника, 2016. 271 с.

4. Мірошниченко А. М. Земельне право України: підручник. 2-ге вид., допов. і перероб. Київ: Алерта; ЦУЛ, 2011. 678 с.

5. Гавриш Н. С. Правова охорона ґрунтів в Україні. Одеса: Вид-во ОНЮА, 2008. 228 с.

6. Хомінець С. В. Правове забезпечення підвищення родючості ґрунтів: монографія / під заг. ред. М. В. Шульги. Харків, 2015. 169 с.

7. Швець В. Д. Характеристика та класифікація прав та обов'язків суб'єктів землекористування. *Наше право*. 2014. № 7. С. 163–167.

7. Костяшкін І. О. Право загального землекористування громадян як правовий інститут. *Вісник Хмельницького інституту регіонального управління та права*. 2002. № 3. С.83–88. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Unzap_2002_3_19 (дата звернення: 04.01.2021).

8. Костяшкін І. О. Земельний сервітут та питання реалізації права загального землекористування громадян. *Актуальні проблеми держави і права*. Вип. 23. 2004. С. 244–249.

Т е м а 2. Право постійного землекористування

Питання для обговорення

1. Поняття та ознаки права постійного землекористування.
2. Суб'єктно-об'єктний склад правовідносин щодо права постійного землекористування.
3. Підстави і порядок надання земельних ділянок у постійне користування.
4. Зміст права постійного землекористування.
5. Особливості припинення права постійного землекористування.
6. Особливості реалізації права постійного землекористування громадянами.

Завдання

1. За рішенням адміністрації міста релігійній організації було надано в постійне користування земельну ділянку площею 0,35 га разом із культовою будівлею, що на ній розташована. Глава релігійної організації за власною ініціативою розташував

на території цієї земельної ділянки будівлю з виробничим цехом предметів культу, а також із крамницею, у якій продавали вироблені предмети культу. Свої дії він пояснив необхідністю забезпечувати потреби релігійної громади та обслуговування культової будівлі.

Чи вчинив глава релігійної організації своїми діями земельне правопорушення? Дайте аргументовану відповідь.

2. Гр. А. на підставі рішення сесії сільської ради 7 червня 1987 р. видано державний акт на право постійного користування на земельну ділянку площею 0,2 га, розташовану в садівничому кооперативі «Лісне».

Як зазначено у витязі з протоколу засідання правління садівничого кооперативу від 8 серпня 2000 р., гр. А. було виключено зі складу членів кооперативу за систематичне порушення статуту.

У 2002 р. рішенням правління садівничого товариства земельна ділянка була передана гр. К.

У 2006 р. головним бухгалтером садівничого товариства було складено та видано гр. К довідку про те, що земельна ділянка гр. А не використовується і не була приватизована.

У подальшому на підставі цієї довідки вищевказану земельну ділянку без вилучення її з користування гр. А було передано у власність гр. К., якому 28 січня 2010 р. видано державний акт на право власності на земельну ділянку.

Гр. А звернулася до суду з позовом про визнання державного акта на право власності гр. К недійсним.

Вирішіть справу. Який порядок припинення права користування земельною ділянкою у разі виключення громадянина зі складу кооперативу?

3. У 2012 р. на підставі розпорядження голови РДА затверджено технічну документацію із землеустрою щодо складання державних актів на право постійного користування земельними ділянками загальною площею 1530 га та передано їх у постійне користування КП «Колос» (32 земельні ділянки).

Цільове призначення земельних ділянок – для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

У 2015 р. між КП «Колос» та ПП «Сокол» укладено договір про спільну діяльність строком на 10 років. Договір було погоджено рішенням сесії райради та посвідчено приватним нотаріусом. За умовами договору сторони зобов'язались шляхом об'єднання майна та коштів спільно діяти в сфері виробництва й реалізації сільськогосподарської продукції без створення юридичної особи. При цьому внеском КП «Колос» у спільну діяльність є право користування земельними ділянками (у кількості 32 одиниці), а внеском ПП «Сокол» є особиста трудова участь в організації та веденні виробництва.

У 2018 р. прокурор звернувся до суду, вважаючи вищезазначений договір таким, що укладений з порушенням чинного законодавства та по суті є прихованим договором оренди земельних ділянок. У позовній заяві прокурор просив суд: 1) визнати недійсним договір; 2) вилучити з користування ПП «Сокол» земельні ділянки.

Чи наявні підстави для звернення прокурора до суду? Вирішіть справу.

4. У січні 2018 р. між адміністрацією міста і ТОВ «Житлобуд» укладено договір про передачу міських земель в оренду строком на 5 років під будівництво багатоквартирного житлового будинку. У березні 2020 р. будинок було введено в експлуатацію, і власники житлових приміщень цього будинку утворили ОСББ, однак власників квартир зобов'язали вносити плату за користування земельною ділянкою, включивши її до квартплати.

ОСББ, вважаючи свої права порушеними, звернулося до суду. На думку ОСББ, земельна ділянка перебуває у комунальній власності. До того ж договір оренди земельної ділянки укладено з ТОВ «Житлобуд». Отже, співвласники житлових приміщень будинку не зобов'язані вносити плату за користування земельною ділянкою.

Хто є суб'єктом права землекористування земельною ділянкою, зайнятою багатоквартирним будинком? Вирішіть справу.

5. У 2000 р. гр. Р. отримала на праві постійного користування земельну ділянку для ведення селянського (фермерського) господарства площею 3,5 га. Однак п. 6 Перехідних положень ЗК України, що набрав чинності з 1 січня 2002 р., встановлено вимогу, відповідно до якої громадяни та юридичні особи, які мають у постійному користуванні земельні ділянки, але за новим Земельним кодексом України не можуть мати їх на такому праві, повинні до 1 січня 2005 р. переоформити у встановленому порядку право власності або право оренди на них.

Гр. Р. у 2004 р. переоформила право постійного землекористування і уклала договір оренди земельної ділянки для ведення фермерського господарства строком на 5 років.

22 вересня 2005 р. рішенням Конституційного Суду України № 5-рп/2005 п. 6 Перехідних положень ЗК України було визнано неконституційним.

Згодом гр. Р., посилаючись на положення вищезазначеного рішення КСУ, вирішила переоформити право оренди на право постійного землекористування. Однак у «зворотному» переоформленні права на земельну ділянку їй було відмовлено.

Вважаючи свої права порушеними, гр. Р. звернулася до суду.
Яке рішення має прийняти суд?

С п и с о к н о р м а т и в н и х а к т і в

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 08.01.2021).

2. Рішення Конституційного Суду України від 22.09.2005 р. № 5-рп/2005 по справі № 1-17/2005 (справа про постійне користування земельними ділянками). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/v005p710-05#Text>

3. Справа 922/989/18 Постанова ВП ВС від 23.06.2020 року. (постійне землекористування ФГ)

С п и с о к л і т е р а т у р и

1. Набуття і реалізація прав на землю в Україні: навч. посіб./ за ред. І. І. Каракаша. Одеса: Юрид. літ., 2016, 332 с.

2. Андрейцев В. І. Проблеми систематизації та кодифікації законодавства у сфері постійного землекористування. *Вісник Київ. нац. ун-ту ім. Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2005. Вип. 65. С. 4–8.

3. Бердников Є., Пастушенко П. Трансформація інституту постійного землекористування у зв'язку з прийняттям нового Земельного кодексу України. *Право України*. 2004. № 2. С. 60–66.

4. Кулинич П. Ф. Право постійного землекористування: для кого воно постійне? *Юридичний журнал*. 2005. № 5. С. 121–124.

5. Мовчан Р. О. Щодо перспектив удосконалення законодавчого регулювання відносин у сфері постійного користування земельною ділянкою. *Вісник. Луган. держ. ун-ту внутр. справ ім. Е. О. Дідоренка*. 2012. № 3. С. 188–194.

6. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо захисту прав постійних користувачів земельних ділянок». URL: <https://ips.ligazakon.net/document/GH4QS1AA> (дата звернення: 08.01.2021).

7. Юрченко Е. С. Правова доля земельних ділянок, наданих особам на праві постійного користування для створення та ведення фермерського господарства. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 9. С. 99–103.

8. Юрченко Е. С. Право сільськогосподарського землекористування в Україні: дис. ... канд. юрид. наук. Київ. 2019.

Т е м а 3. Право оренди земельних ділянок

Питання для обговорення

1. Поняття та загальна характеристика права орендного землекористування.
2. Об'єкти, суб'єкти та істотні умови договору оренди землі.
3. Укладення договору оренди землі: підстави та порядок.
4. Підстави та порядок внесення змін та припинення договору оренди землі.
5. Особливості поновлення договору оренди землі.
6. Способи захисту прав сторін договору оренди землі.

Завдання

1. Гр. А. та сільськогосподарське підприємство в 2019 р. уклали договір оренди земельної ділянки загальною площею 2 га строком на 5 років для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яка була передана у власність гр. А для особистого селянського господарства. За умовами договору орендодавець (гр. А) був зобов'язаний передати в установлений строк земельну ділянку в користування орендарю. Через місяць після установленого в договорі строку, відповідно до акта приймання-передачі, в користування орендарю було передано тільки 1,5 га землі. До того ж передана земельна ділянка була повністю засмічена, що унеможливило її використання за цільовим призначенням.

Юридична особа звернулася до суду з позовом про дострокове припинення (розірвання) договору оренди. Гр. А. як орендодавець вважав, що порушень земельного законодавства немає, оскільки право оренди земельної ділянки зареєстровано в Державному реєстрі речових прав. Претензій при передачі земельної ділянки у юридичної особи також не було, а тому орендар зобов'язаний виконувати умови договору та своєчасно сплачувати оренду плати.

Одночасно прокурор також подав позов до суду про визнання укладеного договору оренди земельної ділянки недійсним, аргументуючи його тим, що при укладанні договору

порушені істотні умови оренди земель сільськогосподарського призначення: строк та мета використання земельної ділянки.

Як вирішити цю справу? З якого моменту договір оренди вважається укладеним? Визначте порядок та підстави припинення договору оренди земельної ділянки. Які способи захисту прав орендаря передбачені земельним законодавством?

2. Міським жителям у 2014 р. були надані в оренду строком на 5 років земельні ділянки площею по 0,06 га для ведення індивідуального городництва. У 2020 р. громадяни звернулися до сільської ради про передачу їм безоплатно у приватну власність вказаних земельних ділянок відповідно до ст. 118 Земельного кодексу України та з посиланням на Закон України «Про оренду землі», за яким орендарі мають переважне право на отримання орендованої земельної ділянки у власність (ст. 9).

Сільська рада відмовила у задоволенні заяв громадян, оскільки діє мораторій на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної форми власності. Крім того, земельні ділянки знаходяться за межами населеного пункту, а тому рада не має права розпоряджатися землями сільськогосподарського призначення державної власності.

Як вирішити цю справу? Який порядок отримання у власність орендованих земельних ділянок? Назвіть істотні умови договору оренди земельної ділянки.

3. У 2018 р. ФГ «Відродження» за 2 місяці до закінчення строку дії договору оренди земельної ділянки сільськогосподарського призначення державної власності звернулася із заявою та проектом додаткової угоди до ГУ Держгеокадастру в Харківській області за його поновленням. Державний орган відмовив у цій дії, пославшись на те, що згідно зі ст. 134 Земельного кодексу України надання земельних ділянок в оренду повинно здійснюватися на земельному аукціоні з метою поповнення місцевих бюджетів територіальних громад. Істотні умови договору оренди (строк та розмір орендної плати) не

відповідають законодавству. Крім того, орендар втратив переважне право, бо договором оренди землі передбачено повідомлення орендодавця про поновлення договору оренди на новий строк не пізніше як за три місяці до закінчення строку договору, а тому підстав для поновлення договору оренди землі немає.

Як вирішити цю справу? Проаналізуйте дії державного органу та фермерського господарства, керуючись нормам Закону України «Про оренду землі». Який спосіб захисту земельних прав юридичної особи може бути застосований у цьому випадку?

4. Фермерське господарство в січні 2013 р. уклало з гр. А., який був власником земельної ділянки сільськогосподарського призначення, договір оренди цієї ділянки на 21 рік, виплативши йому повну суму орендної плати за весь строк дії договору.

Після спливу 7 років гр. А. звернувся до суду із позовом про дострокове розірвання договору оренди. Свої вимоги він мотивував тим, що розмір орендної плати визначався в договорі у розмірі 4% від нормативної грошової оцінки (НГО) вартості земельної ділянки, яка на момент укладення не була проведена. За основу була прийнята НГО земельної ділянки за 2007 рік. При укладанні договору в 2013 р. не були враховані індекси інфляції за 2008-2012 рр.

Одночасно договором оренди було передбачено обов'язок орендаря: сплачувати орендну плату з урахуванням індексу інфляції НГО земельної ділянки, а також через 7 років зробити нову НГО земельної ділянки для визначення обґрунтованого розміру орендної плати. За 2014–2016 рр. НГО земельної ділянки внаслідок інфляції збільшилась майже удвічі; у 2020 р. орендарем НГО земельної ділянки не проведена, а тому позивач вважає, що сума, яку він отримав, має бути зарахована як оплата тільки за шість років користування ділянкою. На його думку, вже 2 роки він не отримує орендної плати, тож є підстава для припинення договору оренди – систематична несплата орендарем орендної плати.

Фермерське господарство не визнало позов, оскільки протягом строку дії договору гр. А. не звертався з вимогою про внесення змін до договору оренди земельної ділянки та не надсилав на адресу орендаря проєкту додаткової угоди. Умови договору оренди про проведення нової НГО земельної ділянки та індексацію не можуть бути застосовані через те, що орендар у 2013 р. сплатив орендну плату за весь строк дії договору оренди земельної ділянки.

Яке рішення має прийняти суд? Назвіть підстави для внесення змін до договору оренди земельної ділянки. Вкажіть порядок визначення розміру орендної плати при укладення договору оренди землі. Як потрібно розуміти поняття «систематична несплата орендної плати» як підставу припинення права користування на умовах оренди?

5. Фермерське господарство «Мрія» у 2018 р. звернулось із заявою до облдержадміністрації про надання йому в оренду 3 га земель водного фонду за межами населеного пункту, на яких знаходиться штучна водойма (ставок) для рибогосподарських потреб. Проте юридичній особі було відмовлено, оскільки згідно з чинним законодавством вказані водопокриті землі в оренду без водойми не надаються та повноваження щодо розпорядження такими землями належать територіальним органам Держгеокадастру.

Крім того, ст. 59 ЗК України передбачає безоплатну передачу замкнених природних водойм площею до 3 га виключно у власність громадянам та юридичним особам. Тому ФГ «Мрія» повинна звернутися із заявою про передачу водойми у власність.

Проведіть правовий аналіз відповіді облдержадміністрації. Охарактеризуйте правове регулювання оренди водних об'єктів та земель водного фонду в сучасних умовах. Вкажіть суб'єктів що розпоряджуються водними об'єктами в Україні. Який порядок укладення договору оренди водного об'єкта? Назвіть особливості визнання розміру орендної плати при використанні на умовах оренди водних об'єктів

6. У травні 2012 р. гр. К. на підставі сертифіката на право на земельну частку (пай) уклав з ТОВ «Мрія» договір оренди земельної частки (паю). Відповідно до акта приймання-передачі орендодавець гр. К. передав, а орендар прийняв у володіння та користування (оренду) земельну частку (пай), яка розміщена в межах земельної ділянки, виділеної в натурі єдиним масивом, терміном на двадцять років. Вказаний договір зареєстровано в червні 2012 р. у книзі записів реєстрації договорів оренди земельних часток (паїв) селищної ради за місцем знаходження земельної частки (паю).

Розпорядженням РДА від 7 грудня 2016 року гр. К. надано дозвіл на складання технічної документації із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). У квітні 2017 р. в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно було зареєстровано право власності гр. К. на земельну ділянку, сформовану на основі земельної частки (паю) шляхом її виділення в натурі (на місцевості).

У договорі оренди земельної частки (паю) сторони не погодили умову про те, що в разі виділення земельної ділянки договір оренди землі відповідно до державного акта на право власності на земельну ділянку переукладається на тих самих умовах, що і раніше укладений, і може бути змінений лише за згодою сторін.

У зв'язку із цим гр. К. надіслав орендареві ТОВ «Мрія» заяву про припинення договірних відносин, відмову від переукладення договору оренди земельної ділянки і про вимогу її повернення. Орендар не погодився і звернувся до суду з позовом про переукладення договору оренди, оскільки договір оренди земельної частки (паю) був укладений на 20 років. У свою чергу, гр. К. подав зустрічний позов про припинення договору оренди земельної частки (паю) шляхом його розірвання, оскільки змінився предмет оренди та статус сторін договору оренди, а земельна частка (пай) не існує, бо сертифікат на земельну частку (пай) згідно з вимогами земельного законодавства вже є недійсним.

Вирішіть справу. Підготуйте обґрунтований проєкт судового рішення. Розкрийте правову природу земельної частки (паю) та особливості її переоформлення на земельну ділянку.

Список нормативних актів

1. Водний кодекс України від 06.06.2005 р. № 213/95-ВР.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/213/95-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 04.01.2021).

2. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (дата звернення: 04.01.2021).

3. Про оренду землі: Закон України від 06.10.1998р. № 161-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 04.01.2021).

4. Про оцінку земель: Закон України від 11.12.2003р. № 1378-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1378-15#Text> (дата звернення: 04.01.2021).

5. Про затвердження Типового договору оренди водних об'єктів: Постанова КМ України від 29.05.2013 р. № 420. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/420-2013-%D0%BF#Text> (дата звернення: 04.01.2021).

6. Про затвердження Типового договору оренди землі: постанова Кабінету Міністрів України від 03.03.2004 р. № 220. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/220-2004-%D0%BF> (дата звернення: 04.01.2021).

7. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 22.09.2020 у справі № 159/5756/18 (щодо поновлення договору оренди земельної ділянки) URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92270706> (дата звернення: 06.01.2021).

8. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 30.06.2020 у справі №927/79/19 (щодо додаткової угоди про заміну орендаря з громадянина на фермерське господарство) URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/90458899> (дата звернення: 06.01.2021).

9. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 01.09.2020 у справі №233/3676/19 (щодо переукладання або

розірвання договору оренди земельної частки) URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/91644734> (дата звернення 06.01.2021).

10. Постанова Верховного Суду від 06.03.2019 у справі 183/262/17 (щодо поняття систематичної несплати орендної плати) URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80458238> (дата звернення: 06.01.2021).

11. Постанова Верховного Суду від 15.08.2018 у справі № 532/384/16ц (щодо моменту набрання чинності договору оренди земельної ділянки) URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76207105> (дата звернення 06.01.2021).

12. Процедура поновлення договору оренди землі: нова позиція Великої Палати Верховного Суду. URL: <https://everlegal.ua/protsedura-ponovlennya-dogovoru-orendy-zemli-nova-pozytsiya-velykoyi-palaty-verkhovnoho-sudu> (дата звернення 06.01.2021).

Список літератури

1. Костюченко М. С. Правове регулювання оренди водних об'єктів в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Харків, 2018. 231 с.

2. Кулинич П. Договір оренди землі. Юридична енциклопедія / під ред. Ю.С. Шемшученка. 1-ше вид. Київ: Укр. енциклопедія, 1999. Т. 2. 744 с.

3. Сидор В. Д. Право оренди земельної ділянки. Велика українська юридична енциклопедія. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга, В. В. Носік, П. Ф. Кулінич та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право. 2019. 696 с.

4. Гордеев В. Использование водных объектов на условиях аренды. *Підприємство, господарство і право*. 2001. № 12. С. 69-71.

5. Кулинич П. Ф. Правове регулювання оренди сільськогосподарських земель на засадах публічно-приватного партнерства: шляхи вдосконалення. *Юридична Україна*. 2013. № 7. С. 76–82.

6. Кулинич П. Ф. Поновлення договору оренди землі як спосіб захисту прав орендаря: спірні положення законодавства та судова практика. *Судова апеляція*. 2019. № 4. С. 115–125. URL: http://nbuv.gov.ua/UJRN/Suar_2019_4_16. (дата звернення: 06.01.2020).

7. Юрченко Е. С. Реалізація переважного права орендарів на пролонгацію договорів оренди земель сільськогосподарського призначення. *Підприємництво, господарство і право*. 2016. № 9. С. 71–75.

8. Гордєєв В. І. Окремі проблеми поновлення договорів оренди земельних ділянок. *Актуальні проблеми екологічного, земельного та аграрного законодавства в сучасних умовах: матеріали «круглого столу», присвяч. 90-річчю з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. НАПрН України В. К. Попова (Харків, 1 берез. 2019 р.) / за заг. ред. А. П. Гетьмана і М. В. Шульги*. Харків: Право. 2019. С. 95–98.

9. Гордєєв В. І. Особливості надання земельних часток (паїв) на умовах оренди. *Природоресурсне право в системі права України: історія, сьогодення, перспективи: зб. матеріалів «круглого столу»* (м. Харків, 30–31 жовт. 2015 р.). Харків, 2015.

10. Лейба Л. В. Переважне право на укладання договору оренди землі на новий строк: правові гарантії реалізації. *Актуальні правові проблеми земельних, аграрних та екологічних відносин в умовах сучасної земельної реформи: зб. матеріалів наук.-практ. конф.* (м. Харків, 22 трав. 2020 р.) / за ред. А. П. Гетьмана та М. В. Шульги. Харків, Юрайт, 2020. С. 173–177.

Тема 4. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіції)

Питання для обговорення

1. Зміст права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

2. Підстави набуття права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

3. Підстави припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб.

4. Зміст права користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій).

5. Підстави набуття права користування чужою земельною ділянкою для забудови.

6. Підстави припинення права користування чужою земельною ділянкою для забудови.

Завдання

1. ТОВ «Колос» протягом 8 років орендувало земельну ділянку для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, що належить на праві приватної власності гр. Ч. За 4 місяці до закінчення дії договору гр. Ч. повідомив ТОВ «Колос» про намір не продовжувати договір оренди земельної ділянки після закінчення його строку на новий строк. При цьому він просив не засівати земельну ділянку й після збору врожаю повернути у стані, в якому її було надано в оренду. Проте ТОВ зазначену вимогу власника не виконало, вважаючи, що договір оренди земельної ділянки вважається поновленим на той саме строк і на тих самих умовах, які були у ньому передбачені. Вважаючи свої права порушеними, гр. Ч. подав позов до господарського суду. У суді з'ясувалося, що два місяці тому гр. Ч. уклав договір емфітевзису щодо зазначеної земельної ділянки строком на 5 років з гр. Ф. У зв'язку із цим ТОВ «Колос» подало зустрічний позов.

Вирішіть справу. Дайте правову оцінку діям сторін.

2. До адміністративного суду звернулась гр. Д. з позовом щодо визнання неправомірними дій міської ради про надання у користування (суперфіцій) земельної ділянки. У суді позивачка зазначила, що вважає свої права порушеними через надання міською радою у користування земельної ділянки, що входить до складу земель громадської забудови, житлово-будівельному

кооперативу «Будінвест» шляхом укладання договору суперфіцію. Гр. Д. у позовній заяві зазначила, що земельні ділянки державної та комунальної власності мають бути відчужені виключно на конкурентних засадах. А отже, порушено її право брати участь у земельному аукціоні. Представник відповідача, заперечуючи проти позову, підкреслив, що житлово-будівельному кооперативу була надана земельна ділянка лише в користування за договором суперфіцію, і проведення земельних торгів у цьому випадку є недоречним. До того ж Цивільним кодексом України проведення земельних торгів з приводу укладання договору суперфіцію не передбачено.

Яке рішення має винести суд? Які особливості судової юрисдикції за цією справою? Які особливості набуття права користування земельною ділянкою за договором суперфіцію?

3. Гр. М. отримав земельну ділянку державної власності для виробництва сільськогосподарської продукції за договором емфітевзису строком на 5 років. Через важкий стан здоров'я частину земельної ділянки вирішив передати в оренду фермерському господарству «Край» строком на 3 роки. Нотаріус відмовила у вчиненні реєстраційних дій через недодержання за законодавством строку укладання договору оренди земельної ділянки для сільськогосподарських потреб. Вважаючи свої права порушеними, сторони за договором оренди звернулися з позовом до господарського суду.

Дайте правову оцінку діям сторін. Вирішіть справу.

4. Селищна рада прийняла рішення про викуп земельної ділянки, яка належить гр. К. на праві приватної власності, під будівництво об'єкта громадського харчування. Власник був попереджений про майбутній викуп за три місяці. Було проведено експертну грошову оцінку земельної ділянки. Як з'ясувалося пізніше, частина земельної ділянки не використовувалася її власником, а була передана у користування за договором суперфіцію гр. Х. Вважаючи свої права порушеними, громадянин Х. звернувся з позовом до суду. На судовому засіданні гр. Х. наполягав на виділенні зазначеної

частини в окрему земельну ділянку та продовженні дії договору суперфіцію.

Вирішіть справу. Який порядок викупу земельних ділянок? Чи порушені у даному випадку права землекористувача?

5. Гр. Н. протягом 4-х років використовувала земельну ділянку, надану їй за рішенням міської ради для будівництва автомагазину за договором суперфіцію. Через 5 років міська рада прийняла рішення про викуп вказаної земельної ділянки для будівництва закладу освіти. Гр. Н. запропоновано побудувати новий магазин на іншій земельній ділянці на околиці міста. Згодом з'ясувалося, що автомагазин не працював 2 роки. Договір суперфіцію було розірвано. Гр. Н. подала позов до адміністративного суду.

Дайте правову оцінку діям сторін. Вирішіть справу.

Список нормативних актів

1. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розташовані, які перебувають у приватній власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 р. № 1559-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text> (дата звернення: 24.12.2020).

2. Визнання недійсним договору емфітевзису як такого, що укладений у період дії договору оренди (запис про право оренди позивача-орендаря було скасовано у зв'язку з помилковістю визначення строку дії договору оренди, укладеного із попереднім орендарем): постанова КЦС ВС від 20 червня 2018 року, справа № 387/458/17-ц, провадження № 61-438св18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/75099386> (дата звернення: 25.12.2020).

3. Визнання неправомірними дій міськради про передачу земельної ділянки у користування (суперфіцій): постанова ВП ВС від 22 серпня 2018 року, справа № 500/1419/17, провадження № 11-632апп18. URL: <http://reyestr.court.gov.ua/Review/76077012> (дата звернення: 25.12.2020).

Список літератури

1. Висіцька І. Емфітевзис: правова природа, умови, форма, доцільність застосування. *Землевпорядний вісник*. 2019. № 11. С. 41–47.

2. Висіцька І. Суперфіцій: правова природа, істотні умови, форма, підстави припинення. *Землевпорядний вісник*. 2020. № 1. С. 35–41.

3. Дякович М. М. Договір як підстава набуття суперфіцію. *Часопис Київ. ун-ту права*. 2016. Вип. 4. С. 143–145.

4. Кулинич П. Емфітевзис як пастка для сільського землевласника або чому селянам не варто укладати договори про його встановлення? *Юридичний вісник України*. 2017. № 35. С. 14.

5. Харитоновна Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Одеса: Юрид. літ., 2016. 424 с.

6. Харитоновна Т. Є. Значення емфітевзису при виникненні прав на землі сільськогосподарського призначення. *Правове життя сучасної України: матеріали Міжнар. наук. конф. проф.-виклад. складу, присвяч. 15-річчю Нац. ун-ту «Одес. юрид. акад.» та 165-річчю Одес. школи права*, 20–21 квіт. 2012р. / М-во освіти і науки, молоді та спорту України, Національний університет «Одеська юридична академія», Півден. регіон. центр Нац. акад. прав. наук України. Одеса: Фенікс, 2012. Т. 3. С. 417–419.

7. Юрченко Е. С. Право сільськогосподарського землекористування в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Київ. нац. ун-т ім. Т. Шевченка. Київ, 2019. 227 с.

8. Яворська О. Договір як підстава виникнення права користування чужою земельною ділянкою для сільгосппотреб. *Підприємництво, господарство і право*. 2019. № 6. С. 120–124.

Тема 5. Право земельного сервітуту

Питання для обговорення

1. Загальна характеристика права земельного сервітуту.

2. Об'єкти, суб'єкти, зміст права земельного сервітуту.
3. Встановлення земельних сервітутів: підстави та порядок.
4. Підстави та порядок припинення земельних сервітутів.

Завдання

1. Агрофірма звернулася до суду з вимогою про встановлення платного строкового земельного сервітуту шляхом надання права пересування дощувальної машини по земельних ділянках, що належать на праві власності гр. А. та гр. К. Крім того, вона просить визначити строк дії земельного сервітуту до 31 грудня 2023 р. на земельній ділянці площею 0,07 га згідно з планом земельної ділянки шириною 0,32 метри для проходу кожного колеса дощувальної машини. Встановити плату за встановлений земельний сервітут у розмірі 100% від земельного податку за частину земельних ділянок, на які поширюється дія сервітуту з оплатою до 1 серпня щорічно.

Гр. А. була проти надання дозволу на проїзд по своїй земельній ділянці зрошувальної машини агрофірми, тому що це завдає шкоди її земельній ділянці. Коли працює машина, вона проїздить по ділянці і колесами знищує її посіви. З директором підприємства гр. А. перебуває в неприязних стосунках, тому вважає, що їй навмисно завдаються збитки.

Гр. К. теж проти встановлення сервітуту, оскільки вважає, що агрофірма порушує його право власності на безперешкодне користування належним на праві приватної власності майном. Крім того, працівники агрофірми вже двічі здійснювали полив, під час якого дощувальна машина проходила по приватній ділянці, завдаючи йому як власнику збитки.

Дайте аналіз правових позицій обох сторін. Вирішіть справу. У чому полягає зміст права земельного сервітуту? Який порядок встановлення земельного сервітуту? Які істотні умови угоди про встановлення земельного сервітуту?

2. Підприємство «Укренерго» не має можливості виконати будівельні роботи та в подальшому експлуатувати

ділянку повітряної лінії електропередачі без використання частини земельної ділянки, що належить гр. С., оскільки зазначена земельна ділянка знаходиться між земельними ділянками, що належать «Укренерго», на яких заплановано встановлення опор повітряної лінії і проходження над нею електричних проводів, що тягне за собою встановлення обмежень, передбачених чинним законодавством. Ураховуючи викладене, «Укренерго» направило пропозицію про укладення договору на встановлення земельного сервітуту гр. С., однак відповідь на пропозицію не надійшла. Згодом підприємство звернулося з позовом до суду, в якому просило встановити право земельного сервітуту.

Гр. С. вважає, що встановлення земельного сервітуту виключає його право як власника користуватися належною йому земельною ділянкою за цільовим призначенням: запропоновані «Укренерго» умови земельного сервітуту передбачають знищення його виноградників, причому як під час будівництва лінії електропередач, так і в разі можливих аварій, а також планових ремонтних робіт. Крім того, у «Укренерго» є можливість вирішити порушене ним питання в інший спосіб – шляхом відчуження земельної ділянки на підставі Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розташовані, які перебувають у приватній власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності», а тому відсутні передбачені законом підстави для встановлення земельного сервітуту.

Вирішіть справу. Проаналізуйте статтю 404 ЦК України, статтю 7 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розташовані, які перебувають у приватній власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» та положення Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів». Які підстави виникнення земельних сервітутних праводносин?

3. СВАТ «Мрія» користується земельними ділянками, які належать 481 власникові земельних паїв на території

сільської ради і які уклали з товариством договори оренди. 56 громадян не погодилися передати в оренду свої земельні ділянки. При цьому керівництво товариства вважає, що багаторічні насадження – сади, які знаходяться на їхніх земельних ділянках, увійшли до статутного фонду СВАТ «Мрія», і тому товариство є власником даного майна.

Виходячи з того, що СВАТ «Мрія» та 56 громадянам не вдалося дійти згоди щодо співпраці стосовно використання земельної ділянки та насаджень, товариство, щоб уникнути конфліктної ситуації, змушено було звернутися до суду із заявою про встановлення земельного сервітуту та зобов'язання не чинити перешкод у використанні власного майна – садів (багаторічних насаджень). Оскільки технологічний процес догляду за багаторічними насадженнями триває цілий рік, тому необхідне встановлення такого земельного сервітуту у вигляді щоденного права безоплатного проходу працівників СВАТ «Мрія» та проїзду спеціалізованої сільськогосподарської техніки до належних СВАТ «Мрія» на праві власності багаторічних насаджень (яблунь) з метою догляду за ними цілорічно, без встановлення строку, та збирання врожаю.

Вирішіть справу. Розкрийте сутність плати за встановлення земельного сервітуту. Чи підлягає задоволенню вимога щодо встановлення безстроково сервітуту?

4. Гр. М. належить на праві власності земельна ділянка площею 0,0516 га із цільовим призначенням – для колективного садівництва, що підтверджується договором її купівлі-продажу. Дана земельна ділянка межує із земельною ділянкою садівничого кооперативу «Ковиль». Вказані земельні ділянки розташовані так, що через земельну ділянку садівничого кооперативу пролягає прохід до земельної ділянки гр. М., однак вхід закритий металевими воротами.

Гр. М. надіслав кооперативу заяву з пропозицією укласти договір про встановлення земельного сервітуту з долученим проектом договору, однак садівничий кооператив не надав згоди на його укладення. Основною умовою, згідно з поясненнями представників садівничого кооперативу «Ковиль»,

є вступ гр. М. у цей кооператив, чого останній не бажає. Іншого способу доступу до своєї ділянки, як встановлення земельного сервітуту, у гр. М. немає.

Оскільки повноцінне використання земельної ділянки без встановлення сервітуту неможливе, що підтверджується актом перевірки дотримання вимог земельного законодавства, наданим Головним управлінням Держгеокадастру, тож гр. М. звернувся до суду.

Вирішіть справу. Яке рішення повинен прийняти суд? Підготуйте проєкт судового рішення.

5. Гр. Р. на праві власності належить земельна ділянка загальною площею 0,0582 га для індивідуального дачного будівництва, до якої немає проїзду. Р. багато років до ділянки безперешкодно проходив та проїздив через сусідню земельну ділянку площею 22 кв.м загального користування. Згодом ця ділянка ввійшла до складу переданої у власність гр. П. земельної ділянки загальною площею 0,0675 га на умові встановлення земельного сервітуту на 22 кв.м. Усупереч цьому гр. П. встановив огорожу, яка робить неможливим прохід та проїзд на ділянку гр. Р.

Гр. Р. звернувся до суду з вимогою про усунення перешкоди в користуванні належною йому на праві власності земельною ділянкою шляхом зобов'язання гр. П. знести огорожу, яка заважає проїзду до його земельної ділянки, а також встановити щодо земельної ділянки гр. П. постійний безоплатний земельний сервітут на право проходу та проїзду на транспортному засобі до належної йому земельної ділянки.

Вирішіть справу. Підготуйте обґрунтований проєкт письмових роз'яснень. Розкрийте правову природу та особливості земельного сервітуту.

Список нормативних актів

1. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розташовані, які перебувають у приватній власності для суспільних потреб чи з мотивів

суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 р. № 1559-VI. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1559-17#Text> (дата звернення: 24.12.2020).

2. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 1.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 24.12.2020).

3. Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів: Закон України від 09.07.2010 р. № 2480-VI. URL: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2480-17> (дата звернення: 24.12.2020).

4. Деякі питання удосконалення механізмів захисту речових прав на земельні ділянки: постанова Кабінету Міністрів України від 06.12.2017 р. № 925. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/925-2017-п#Text> (дата звернення: 24.12.2020).

С п и с о к л і т е р а т у р и

1. Правове регулювання виникнення, здійснення та припинення прав на землю: навч. посіб. / за ред. Д. В. Бусуйок. Київ: Вид-во Європейського ун-ту, 2010. 185 с.

2. Рипенко А. И. Современные земельные отношения: проблемы и пути их решения: пособие для практиков и теоретиков. Киев: ВД «Дакор», 2015. 296 с.

3. Каракаш І. І. Право власності на природні об'єкти та їх ресурси: монографія. Одеса: Юрид. літ., 2017. 436 с.

4. Коваленко Т. О. Реалізація принципу законності у регулюванні земельних відносин в Україні: проблеми законодавчого забезпечення: монографія. Київ: Правова єдність, 2017. 672 с.

5. Костяшкін І. О. Правове забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні: монографія. Хмельницький: Вид-во Хмельниц. ун-ту упр. та права, 2016. 429 с.

6. Мірошніченко А. М. Колізії у правовому регулюванні земельних відносин: монографія. Київ: Правова єдність, 2009. 268 с.

7. Мироненко І. В. Інститут права сусідства: теоретичні та практичні аспекти: монографія. Івано-Франківськ: Супрун В. П., 2019. 341 с.

8. Сидор В. Д. Земельне законодавство України: сучасний стан та перспективи розвитку: монографія. Київ: Юрид. думка, 2011. 312 с.

9. Федчишин Д. В. Реалізація та захист земельних прав в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Херсон: Гельветика, 2020. 418 с.

10. Харитоновна Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Одеса: Юрид. літ., 2016. 424 с.

11. Кулинич П. Ф. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації. *Юрид. журнал*. 2003. № 10. С. 64–68.

12. Кулинич П. Ф. Что такое земельный сервитут? *Юрид. практика*. 2003. № 24. С. 11.

13. Марусенко Р. І. До питання про суб'єктний склад сервітутних правовідносин. *Вісник Хмельн.ін-ту регіон. упр. та права*. 2002. № 1. С. 159–160.

14. Марусенко Р. І. Сервітут земельний. Велика українська юридична енциклопедія. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга, В. В. Носік, П. Ф. Кулинич та ін.; Нац. акад. прав. наук України; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право. 2019. 696 с.

Тема 6. Захист прав землекористувачів

Питання для обговорення

1. Поняття та ознаки захисту прав землекористувачів.
2. Об'єкт захисту прав землекористувачів.
3. Форми захисту прав землекористувачів.

4. Особливості судової форми захисту прав землекористувачів.

5. Реалізація захисту прав землекористувачів у адміністративній формі та у формі самозахисту.

6. Способи захисту прав землекористувачів.

7. Характеристика застосування специфічних способів захисту прав землекористувачів.

Завдання

1. Гр. С. орендував земельну ділянку для будівництва та обслуговування магазину. Під час зведення будівлі гр. С. виявив, що на сусідній земельній ділянці споруди розташовані занадто близько до його земельної ділянки. Також на межі сусідньої земельної ділянки були висаджені кущі та дерева.

Реалізуючи свої можливості самостійного захисту порушеного права добросусідства, гр. С. здійснив вирубку кущів та дерев з межі земельних ділянок. Крім того, споруди сараю та вбиральні, що знаходилися на відстані 80 см від межі земельних ділянок, також були ним демонтовані. Після цього він встановив уздовж земельної ділянки металеві труби як межові знаки.

Вважаючи свої права порушеними, власник сусідньої земельної ділянки звернувся із заявою до поліції, а також подав позовну заяву до суду.

Чи правомірні дії гр. С.? Чи підлягає позов задоволенню?

2. Сільськогосподарське підприємство орендувало у гр. Н. земельну ділянку для ведення фермерського господарства. У встановленому законодавством порядку підприємство зареєструвало право оренди. Навесні, при виконанні посівних робіт, представники орендаря з'ясували, що дана земельна ділянка у 2010 р. вже була надана в оренду іншому суб'єкту, договір оренди зареєстровано, проте відомості щодо реєстрації відповідного права у Державному реєстрі прав на нерухоме майно та їх обтяжень відсутні, оскільки на час укладення договору такого реєстру не існувало.

Обидва орендарі вважають свої права порушеними.

Чиї права порушено? Яка форма захисту буде оптимальною у даному випадку? Які способи захисту варто застосовувати у цій ситуації?

3. Гр. Д. отримав у постійне користування присадибну земельну ділянку у 1987 р. У 1995 р. ним було побудовано та введено в експлуатацію приватний житловий будинок. Вважаючи, що земельна ділянка належить йому на законних підставах, гр. Д. жодних дій щодо переоформлення прав на неї не вчиняв.

У 2005 р. гр. Д. уклав контракт на участь у масштабному будівництві за кордоном, за умовами якого йому необхідно було безпосередньо перебувати на будівництві до його завершення.

Після повернення у 2020 р. гр. Д. виявив, що частина його земельної ділянки огорожена парканом та належить іншій особі, яка пояснює, що приватизувала свою земельну ділянку у встановленому законом порядку. Також було зазначено, що при приватизації відомостей у ДЗК та на кадастровій карті щодо права гр. Д. на цю земельну ділянку не було. Гр. Д. звернувся до суду.

Вирішіть справу.

4. Міська рада надала у постійне землекористування земельну ділянку розміром 1,2 га релігійній організації для будівництва та обслуговування культової споруди. Через деякий час при проведенні перевірки дотримання правил благоустрою населеного пункту представники міськради з'ясували, що частина наданої земельної ділянки розміром 0,7 га дійсно використовується для розміщення храмового комплексу, а на іншій частині розташована зона паркування автомобілів та встановлено МАФи.

Вважаючи, що земельна ділянка використовується не за цільовим призначенням, міськрада ініціювала припинення права постійного землекористування.

Які підстави для припинення права постійного землекористування? Чи порушені права релігійної організації? Який порядок дій міськради при захисті своїх прав на земельну ділянку? Якими формами та способами релігійна організація може захистити свої права?

5. Гр. Р. орендував земельну ділянку сільськогосподарського призначення строком на 15 років. Проте через 7 років після укладання договору оренди і початку використання земельної ділянки її власник самостійно здійснив посадку овочевих культур на ній. Свої дії він обґрунтував тим, що законодавством передбачено строк оренди сільськогосподарських земель протягом 7 років, а після його спливу орендні відносини мають припинятися автоматично.

Вважаючи свої права порушеними, гр. Р. вирішив звернутися до суду.

Чи порушені права гр. Р.? Який спосіб захисту варто застосувати у цій ситуації? Як буде вирішена справа? Яка подальша доля овочевих культур та врожаю?

Список нормативних актів

1. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 01.07.2004 р. № 1952-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text> (дата звернення: 08.01.2021).

2. Постанова Верховного Суду України від 15.04.2015 р. у справі № 6-55цс15. URL: [http://www.scourt.gov.ua./clients/vsu/vsu.nsf/6b6c1e2e6ad3e2fcc225745c0034f4cc/898bf55749e90ec3c2257df9003ed0e4/\\$FILE/6-219%D1%86%D1%8114.doc](http://www.scourt.gov.ua./clients/vsu/vsu.nsf/6b6c1e2e6ad3e2fcc225745c0034f4cc/898bf55749e90ec3c2257df9003ed0e4/$FILE/6-219%D1%86%D1%8114.doc)

3. Деякі питання оренди земель: постанова КМ України від 13.12. 2006 р. URL: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/1724-2006-%D0%BF> (дата звернення: 06.01.2021).

4. Постанова Верховного Суду від 15.08.2018 у справі № 532/384/16ц (щодо моменту набрання чинності договору оренди земельної ділянки) URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76207105> (дата звернення 06.01.2021).

5. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: постанова Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. № 7. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04#Text> (дата звернення: 04.01.2021).

6. Про деякі питання практики розгляду справ у спорах, що виникають із земельних відносин: постанова Пленуму Вищого господарського суду України від 17.05.2011 р. № 6.

С п и с о к л і т е р а т у р и

1. Андрейцев В. І. Проблеми систематизації та кодифікації законодавства у сфері постійного землекористування. *Вісник Київ. нац. ун-ту ім. Тараса Шевченка. Юридичні науки*. 2005. Вип. 65. С. 4–8.

2. Бердников Є., Пастушенко П. Трансформація інституту постійного землекористування у зв'язку з прийняттям нового Земельного кодексу України. *Право України*. 2004. № 2. С. 60–66.

3. Кулинич П. Ф. Право постійного землекористування : для кого воно постійне? *Юридичний журнал*. 2005. № 5. С. 121–124.

4. Мовчан Р. О. Щодо перспектив удосконалення законодавчого регулювання відносин у сфері постійного користування земельною ділянкою. *Вісник Луган. держ. ун-ту внутр. справ ім. Е. О. Дідоренка*. 2012. № 3. С. 188–194.

5. Юрченко Е. С. Правова доля земельних ділянок, наданих особам на праві постійного користування для створення та ведення фермерського господарства. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 9. С. 99–103.

6. Юрченко Е. С. Право сільськогосподарського землекористування в Україні: дис. ... канд. юрид. наук. Київ. 2019.

7. Батигіна О. М. Особливості державної реєстрації права оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення. *Форум права*. 2014. № 2. С. 58–62.

8. Настечко К. О. Оформлення прав на земельні ділянки: монографія. Київ: Юрінком Інтер, 2012. 240 с.

3. ІНФОРМАЦІЙНЕ ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ СТУДЕНТІВ

Загальна література та нормативно-правові акти, рекомендовані для ознайомлення при вивченні всіх тем

1. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254/96-ВР.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254к/96-вр#Text> (дата звернення: 24.12.2020).

2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 04.01.2021).

3. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/858-15#Text> (дата звернення: 24.12.2020).

4. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-V.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 08.01.2021).

5. Про оренду землі: Закон України від 06.1998 р. № 161-XIV в ред. від 02.10.03 № 1211-IV.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text> (дата звернення: 24.12.2020).

6. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення: 04.01.2021).

7. ДАЙДЖЕСТ судової практики Великої Палати Верховного Суду в земельних спорах за участю органів Держгеокадастру за період із 01.03.2018 по 23.11.2020 р.
URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/new_folder_for_uploads/supreme/Daidzhest_VP_VS.pdf (дата звернення: 04.01.2021).

8. ДАЙДЖЕСТ судової практики Великої Палати Верховного Суду у справах зі спорів, що виникають із земельних відносин (застосування норм матеріального права) Рішення, внесені до ЄДРСР за період з 20.04.2018 по 18.09.2019 р.
URL: https://supreme.court.gov.ua/userfiles/media/dajdjest_VP_zemelni_sporu_2018_2019.pdf (дата звернення 06.01.2021).

9. Земельне право України: підручник / за ред. А. М. Мірошниченка. 2-ге вид. Київ: Алерта, 2011. 678 с.
10. Земельне право: підручник / за ред. М. В. Шульги. Харків: Право, 2014. 520 с.
11. Земельні спори: правові засади вирішення: навч. посіб. / за ред.: Котелевець А. В., Лейби Л. В., Шульги М. В. Харків: Федорко, 2014. 214 с.
12. Земельне право України: навч. посіб. / за ред. І. І. Каракаша і Т. Є. Харитонові. 2-ге вид. Одеса: Юрид. літ., 2017. 585 с.
13. Набуття і реалізація прав на землю в Україні: навч. посіб. / за ред. І. І. Каракаша. Одеса: Юрид. літ., 2016. 332 с.
14. Посібник для підготовки до іспиту із земельного права / В. І. Гордєєв, Д. М. Золотарьова, І. В. Ігнатенко та ін.; за заг. ред. проф. Шульги М. В. Харків: Юрайт, 2019. 380 с.
15. Земельний кодекс України: наук.-практ. коментар / за заг. ред. В. І. Семчика. Київ: Видав. Дім «Ін Юре», 2007. 896 с.
16. Земельний кодекс України: наук.-практ. коментар. Харків: ТОВ «Одіссей», 2009. 624 с.
17. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / за ред. А. М. Мірошниченка, Р. І. Марусенка. 5-те вид. Київ: Алерта, 2013. 544 с.

Інтернет-ресурси

<http://portal.rada.gov.ua> – офіційний сайт Верховної Ради України.

<https://www.president.gov.ua> – офіційне інтернет-представництво Президента України.

<http://www.kmu.gov.ua> – офіційний портал Кабінету Міністрів України.

<http://www.menr.gov.ua> – офіційний веб-сайт Міністерства екології та природних ресурсів України.

<http://www.minagro.gov.ua> – офіційний веб-сайт Міністерства аграрної політики та продовольства України.

<http://land.gov.ua> – офіційний сайт Державної служби України з питань геодезії, картографії та кадастру.

<http://www.dzk.gov.ua> – сайт Центру державного земельного кадастру.

<https://reyestr.court.gov.ua> – Єдиний державний реєстр судових рішень.

<https://court.gov.ua> – Судова влада в Україні.

<http://www.zemres.com> – сайт землевпорядників України.

<http://www.zemli.com.ua> – Земли.com.ua: портал земельних вопросов.

<http://www.pravoua.com.ua> – офіційний сайт журналу «Право України».

<http://lib.rada.gov.ua> – сайт бібліотеки Верховної Ради України.

<http://www.nbuv.gov.ua> – сайт Національної бібліотеки України ім. В. І. Вернадського.

http://10.106.3.2/index.php?option=com_k2&view=item&id=65:elektronni-resursi. – Наукова бібліотека Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого.

4. ПРОГРАМНІ ПИТАННЯ З НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ «ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ»

1. Поняття «право землекористування».
2. Особливості землі як об'єкта природи, природного ресурсу і об'єкта права користування землею.
3. Правова класифікація видів права землекористування.
4. Принципи права землекористування.
5. Суб'єкти та об'єкти права землекористування.
6. Підстави та умови виникнення права землекористування.
7. Підстави припинення права землекористування.
8. Права та обов'язки землекористувачів.
9. Право постійного користування земельною ділянкою: поняття та особливості.
10. Об'єкти права постійного користування землею.
11. Суб'єкти права постійного користування землею.
12. Особливості виникнення права постійного користування земельною ділянкою.
13. Особливості права постійного користування землями водного фонду.
14. Особливості права постійного користування землями лісгосподарського призначення.
15. Підстави та порядок припинення права постійного землекористування.
16. Добровільна відмова від права постійного користування земельною ділянкою.
17. Поняття та юридичні ознаки оренди землі.
18. Суб'єкти оренди землі.
19. Об'єкти оренди землі.
20. Особливості виникнення права оренди на конкурентних засадах.
21. Особливості оренди земель державної та комунальної власності.
22. Особливості оренди земель приватної власності.
23. Особливості укладення договору оренди землі.
24. Строк дії договору оренди землі.

25. Припинення договору оренди землі: підстави та порядок.

26. Припинення договору оренди землі шляхом його розірвання.

27. Розірвання договору оренди земельної ділянки державної чи комунальної власності у разі необхідності надання її для суспільних потреб.

28. Особливості внесення змін та дострокового розірвання договору оренди земельної ділянки.

29. Процедура поновлення договору оренди земельної ділянки.

30. Плата за використання земельних ділянок, в тому числі на умовах оренди.

31. Підстави та порядок припинення права оренди земельної ділянки.

32. Переважне право орендаря на отримання орендованої земельної ділянки у власність.

33. Особливості використання земельних ділянок, розташованими у масиві земель сільськогосподарського призначення.

34. Особливості передачі в оренду земельної ділянки, на якій розташовані інші природні ресурси.

35. Особливості правового регулювання суборенди земельної ділянки.

36. Права та обов'язки орендодавців.

37. Права та обов'язки орендарів.

38. Захист прав орендаря та орендодавця на орендовану земельну ділянку.

39. Відповідальність сторін за невиконання зобов'язань за договором оренди землі.

40. Особливості користування земельними ділянками для проведення розвідувальних робіт.

41. Право приватного партнера, зокрема концесіонера, на земельну ділянку.

42. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) або для забудови (суперфіцій): поняття та особливості.

43. Зміст права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови.

44. Підстави набуття права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови.

45. Підстави припинення права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб або для забудови.

46. Право на сервітутне користування чужою земельною ділянкою.

47. Види земельних сервітутів.

48. Встановлення земельних сервітутів: підстави та порядок.

49. Підстави та порядок припинення земельних сервітутів.

50. Захист прав землекористувачів. Форми та способи захисту.

51. Правові заходи охорони земель та інших природних ресурсів у процесі землевикористання.

52. Поняття збитків у земельному праві.

53. Підстави відшкодування збитків, завданих землекористувачам.

54. Порядок відшкодування збитків, завданих землекористувачам.

ЗМІСТ

Вступ.....	3
1. Програма навчальної дисципліни «Право землекористування».....	5
2. Завдання до практичних занять та самостійної роботи.....	7
3. Інформаційне забезпечення самостійної роботи студентів...	37
4. Програмні питання з навчальної дисципліни «Право землекористування».....	40

Навчальне видання

Електронне видання

**НАВЧАЛЬНО-МЕТОДИЧНІ
МАТЕРІАЛИ
ДЛЯ ПРАКТИЧНИХ ЗАНЯТЬ
ТА САМОСТІЙНОЇ РОБОТИ
З НАВЧАЛЬНОЇ ДИСЦИПЛІНИ**

«ПРАВО ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯ»

для студентів
першого (бакалаврського) рівня вищої освіти
галузі знань 08 «Право» спеціальності 081 «Право»
заочної форми навчання

У к л а д а ч і: ШУЛЬГА Михайло Васильович,
ГОРДЄЄВ Володимир Іванович,
ІГНАТЕНКО Ірина Володимирівна,
ЛІСОВА Тетяна Вікторівна,
САННІКОВ Дмитро Валерійович,
ХОМІНЕЦЬ Світлана Володимирівна,
ШАРАПОВА Світлана Володимирівна

Відповідальний за випуск *М. В. Шульга*

Редактор *О. І. Борисенко*
Комп'ютерна верстка *Л. П. Лавриненко*