

Тернопільський національний економічний університет

Кафедра економічної теорії

Міждисциплінарна курсова робота

3

«Економічної теорії»

на тему :

**«Проблеми власності на землю і особливості їх
вирішення в Україні»**

Студентки 2 курсу групи ОКР-21

напрямку підготовки 6.030509 «Облік і аудит»

Чорної І. А.

Керівник: ст. викл. Чирак І. М.

Національна шкала _____

Кількість балів _____

Оцінка ECTS _____

м. Тернопіль – 2017 р.

ПЛАН

Вступ

1. Право власності на землю в Україні : поняття, ознаки, форми, функції.
2. Процес визначення та встановлення права власності на землю в Україні.
3. Проблеми власності на землю в Україні та шляхи їх вирішення.

Висновки

Список використаної літератури

Додатки

ЗМІСТ

Вступ.....	4
1. Право власності на землю в Україні : поняття, ознаки, форми, функції.....	6
2. Процес визначення та встановлення права власності на землю в Україні.....	11
3. Проблеми власності на землю в Україні та шляхи їх вирішення.....	22
Висновки.....	30
Список використаної літератури.....	33
Додатки	36

Вступ

Земля з давніх-давен вважалась чи не найбільшою цінністю людства. Згідно Біблії Бог створив землю на рівні з небом. Саме за землі найчастіше велись війни. Саме через землю вбив Сава свого рідного брата Михайла у творі Ольги Кобилянської «Земля» лише для того, щоб перейшла вона йому у спадок. Для українців, що завжди були прикріплені до землі, проблема права власності на землю залишається актуальною у всі часи. Недарма народне прислів'я голосить «На чийй землі живеш, того і воду п'єш». Саме тому право власності на землю дає можливість розпоряджатися нею в особистих інтересах і передбачає процес приватизації – передачу майна від держави до особи з конкретним наміром. [22]

Власник може добровільно започатковувати власні кооперативи, асоціації, спілки, товариства, господарства тощо на вільній основі, тобто стає економічно активним, повноцінним жителем країни.

Проте досить поширеною є думка, що земля неспроможна називатись об'єктом приватного права, бо вона є всього лиш природнім ресурсом, а, отже, створена природою і дана людям виключно з наміром задоволення їх потреб внаслідок користування, а не привласнення. [7, 53-63]

З іншого боку, громадянин держави володіє правом користування об'єктами права власності за гарантіями, що надає держава. [12, ст.13]

З цього випливає, що поняття “земля” ми можемо розглянути в різних аспектах: в якості планети виступає об'єктом міжнародного права. Можна розглянути як середовище проживання людства. І тоді всі її складові (тваринний, рослинний світ, води, ландшафти тощо) регулюються вже екологічним правом. У земельному ж праві термін “земля” вживають для означення частини поверхні, що розташовується над надрами і прийнята називатись ґрунтом, в межах території, на якій діє суверенітет держави. Земля як природний ресурс є незамінною, обмеженою у просторі, локальною за розташуванням, нерухомою, родючою. [29, 11]

Право власності на землю вивчали такі вчені : Каракаш І.І., Ковальчук Т.Г., Кулинич П.Ф., Носік В.В., Погрібний А.А., Семчик В.І., Шульга М.В., Заставська

Л.П., Андрейцев В.І., Балюк Г.І., Басай В.Д., Бобкова А.Г., Гавриш Н.С., Святоцький О.Д., Домашенко М.В., Кравченко С.М. та інші. [2, 289]

Актуальність цієї теми ,насамперед, проявляється в тому, що існують чіткі правила приватизації землі, закріплені відповідними документами. Потрібно бути добре обізнаним у цьому питанні, щоб земля, яка за правом належить жителю та його сім'ї, не була «вкрадена», тобто не перейшла у комунальну чи державну власність. Сьогодні процес приватизації в Україні є обов'язковим, тому потрібно добре вивчити його, щоб мати право жити і працювати на своїй, власній землі. За відсутності відповідних документів земля може бути відчужена.

Метою курсової роботи є розгляд усіх можливих способів отримання права власності на землю; дослідження проблем та труднощів, що виникають чи можуть виникнути в процесі одержання права на користування нею, а також тих чи інших операцій, змін, документів, законів тощо для висвітлення даної теми; повний аналіз ефективності права на землю в Україні згідно чинного законодавства та перспектив його розвитку.

Об'єктом досліджу є право земельної власності як одне з найбільш важливих майнових прав.

Предметом дослідження є всебічні засади розвитку, реформування, перебудови земельних відносин в Україні на основі права користування землею; способи, методи, джерела, передумови, причини та наслідки формування цього особливого права.

Основними **завданнями**, виходячи із поставленої мети, є:

- ❖ відображення змісту, ознак, функцій, форм права власності на землю;
- ❖ проведення аналізу виникнення та порядку встановлення права власності на землю, приватизації, оренди, купівлі-продажу, особливості продажу земельних ділянок та здобуття прав на них на основі чинного законодавства;
- ❖ дослідження можливих проблем реалізації права землекористування та формування шляхів їх усунення.

1. Право власності на землю в Україні : поняття, ознаки, форми, функції.

Земельним кодексом України право власності на землю подається як право володіти, користуватися, розпоряджатися певними ділянками землі.

У процесі порівняння я стикнулась і з іншими трактуваннями. За трактуванням вченого у цій сфері Володимира Васильовича Носіка – це повноваження вільного набуття або ж захисту земельної власності. [18, 223]

2. Право власності на землю
Цивільний кодекс України
Господарський кодекс України
«Про розмежування земель державної та комунальної власності»
«Про затвердження форм державного акта на право власності на земельну ділянку та державного акта на право постійного користування земельною ділянкою»

Рис. 1.1 Перелік актів земельного законодавства з питань права власності на землю

ЦК Росії користується дещо спрощеною або елементарною моделлю права власності, яка проголошує : «Одна річ — одне право власності» . Український варіант цього методу відображено у 316-ій статті ЦКУ : правом власності є прерогатива особи на майно або річ, яка здійснюється згідно закону незалежно від стороннього волевиявлення. [24,20]

Сама ж власність – стан привласнення чогось. З роками користування землею переросло у відокремлений інститут власності племен, сімей, осіб. На початкових же етапах суспільного розвитку воно було загальним.

Зазвичай дане поняття прийнято розглядати у суб'єктивному та об'єктивному аспектах. З об'єктивної сторони трактується як комплекс особливих правових норм, що забезпечують сферу земельних відносин, а точніше відносин з надання, передачі, купівлі земельних ділянок суб'єктами. З суб'єктивної – визначає міру дозволеної поведінки суб'єкта стосовно землі, закріплюючи повну економічну владу (право використовувати в господарстві, віддавати в оренду з метою отримання прибутків) та юридичну владу (наприклад, продавати). [23, 17-18]

Все частіше формулювання змісту суб'єктивного права власності здійснюється через таку собі правомочну «тріаду» (володіння земельною ділянкою (панування), користування (видобування корисних властивостей ділянки землі), розпорядження (визначення долі)). [23, 24-25]

Об'єктом права власності на землю є ділянка землі, яка в якомусь роді визначає головні **ознаки** та **принципи** права користування нею:

- ◆ обігоспроможності (здатність землі до відчуження або переходу до інших власників) ;
- ◆ неабсолютність характеру (власник не може завдавати шкоди ні земельній ділянці, ні навколишньому середовищу в процесі використання);
- ◆ раціональність і цільовий характер користування (доцільно і для конкретних цілей);
- ◆ перебування під особливим наглядом та контролем держави;
- ◆ непорушність (позбавлення або обмеження у здійсненні права власності розглядається лише у випадках, що передбачені законом). [26, ст.321]
- ◆ необхідність реєстрації в органах Державного комітету по земельних ресурсах України;
- ◆ нерухомість та майновий характер;
- ◆ ділимість (або неподільність в окремих випадках);
- ◆ доходи та продукція, отримані на підставах права власності, автоматично належать законному власнику;
- ◆ обмеженість в просторі (встановлення чіткого розміру земельної ділянки). [26, ст.325]
- ◆ вимірюваність (відображення «кількості» землі у відповідних одиницях виміру: сотках, верстах, гектарах та ін. та проведення певної оцінки у грошовому вимірі);

- ◆ захищеність (доступність відновлення права власності на землю; визнання угод, актів відповідальних органів дійсними або недійсними; відшкодування економічних чи моральних збитків державою);
- ◆ правомочність розпорядження (право власника міняти «рух землі» в межах встановленого цільового призначення);
- ◆ спільність (право об'єднання кількох земельних паїв на добровільній основі). [13, 20-21]

На превеликий жаль, серед перелічених принципів не відображені такі важливі засади, як позачергове забезпечення прав; поєднання всесторонніх інтересів; посилена охорона ґрунтів і т. п. [29, 61]

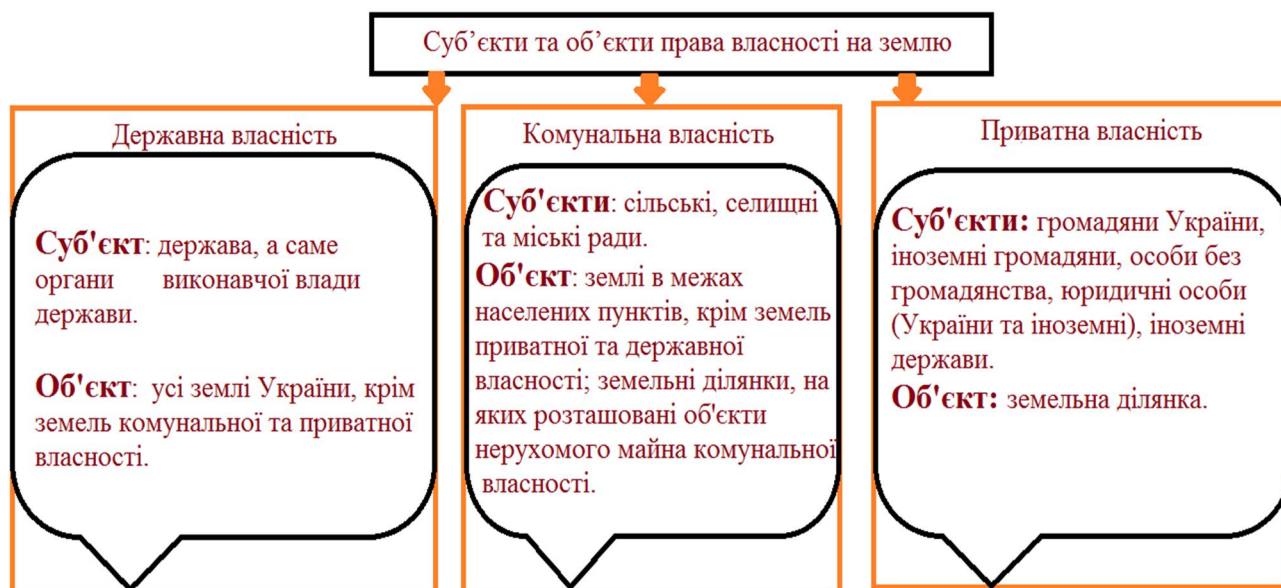
Земля, виходячи із законодавства України, є майном, що підлягає купівлі-продажу, передачі у спадок чи, скажімо, переведенню у різні види власності. Вона є багатством нації. Саме тому земельне право гарантується та охороняється державою, а його застосування не може завдавати жодної шкоди громадянам, суперечити їх правам та свободам. [8, ст.1]

При цьому місце проживання власника та знаходження майна ніяким чином не впливають на право власності. Але, звичайно ж, в межах України. [26, ст.317]

Земля разом з її надрами поруч з рядом інших природних ресурсів є об'єктами права власності Українського народу. [12, ст. 13]

Похідними права власності на землю Українського народу є право державної, комунальної та приватної власності. В колі деяких науковців «гуляє» думка, що народ є не так окремим, як єдиним суб'єктом . [18, 112]

Ця думка має підґрунтя, оскільки до початку 90-х років ХХ ст. уся земля на теренах України дійсно належала виключно державі. Вона була єдиним суб'єктом, всі інші обмежувались лише землекористуванням. 13.03 1992 року в Земельному кодексі з'явилися поняття приватної та колективної власності на землю. Таким чином, в земельному законодавством України зафіксовано наступні основні форми власності на землю — суспільна, яку ще називають публічною, та приватна. Окрім цього, від суспільної (публічної) власності на землю можна відокремити підвиди — державну власність та комунальну власність на землю.



Приватна власність громадян та приватна власність юридичних осіб, в свою чергу, спільно становлять приватну власність на землю. [29, 62-63]

Рис. 1. 2. Суб'єкти та об'єкти права власності на землю відповідно до форми

Іноземні громадяни та особи, які не є громадянами України, отримувати у власність землі сільськогосподарського призначення не мають права. У випадку попереднього отримання землі у спадщину, вона підлягає відчуженню впродовж року. Юридичні особи мають повне право набувати у власність усі види земель, які тільки можуть перебувати у приватній власності. Суб'єктами права спільної власності на ділянку землі виступають громадяни та юридичні особи, територіальні громади й держава. Виділеними суб'єктами права власності на землю в Україні є іноземні держави, які можуть набувати у власність землю для розміщення власних будівель і споруд з метою проведення дипломатичних відносин згідно міжнародних договорів (ст. 85 Земельного кодексу України). [15, 71-72]

Прикладом може служити рішення Київської міської ради, за яким вона 27 вересня 2005 року продала земельну ділянку США «для будівництва, експлуатації та обслуговування комплексу будинків та споруд для розміщення дипломатичної місії Сполучених Штатів Америки в Україні» (м. Київ, Шевченківський район, вул. Танкова,4).

Особам та їх спадкоємцям, які до 15 травня 1992 року (день набуття чинності Земельного кодексу України) мали у власності земельні ділянки, ці ділянки не повертаються. [8, ст.78]

Попри колосальну важливість права власності на землю, у наукових джерелах ще чітко не подано оптимального варіанту цього права для країни з повним визначенням всіх його функцій. Земельна ділянка як просторово визначене ціле функціонує не тільки для задоволення потреб користувача, але й є викликає споживчий інтерес у цілого суспільства, оскільки в якості території здатна задовольнити ряд потреб населення (рекреаційних, духовних, оздоровчих тощо). На підставі цього можна стверджувати про соціальну функцію права власності на землю на таких засадах :

- ✓ можливість реального доступу громадянина до земельної ділянки, що закріплена за ним конституційно;
- ✓ гарантування невтручання держави у здійснення суб'єктами права

власності на землю;



- ✓ встановлення конкретних підстав припинення права власності на землю при наявності визначених процедур їх застосування. [14, 140-141]

Рис. 1. 3. Розподіл земельного фонду України сьогодні, %

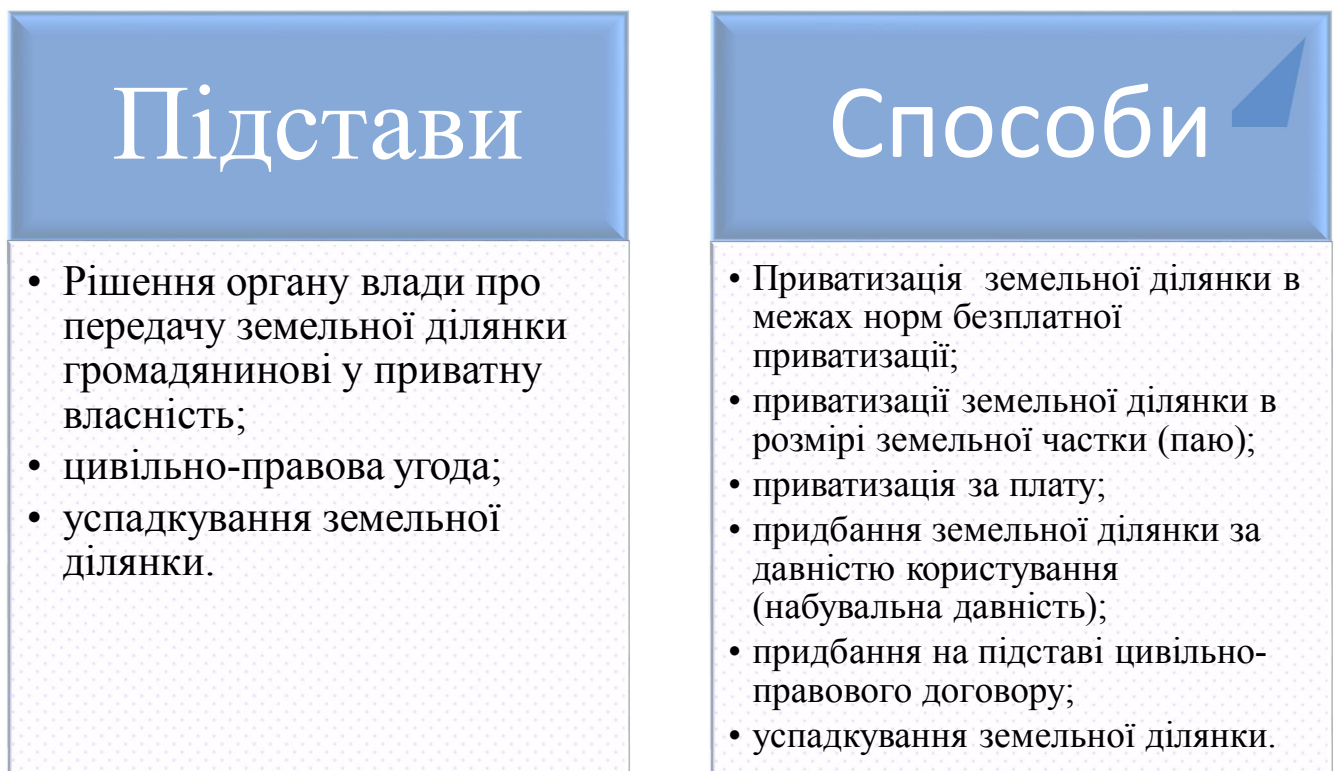
1. Процес визначення та встановлення права власності на землю в Україні.

Право власності, включно з правом на землю , може здійснюватися на законних підставах, і називається правомірним, якщо незаконність такого набуття права власності не доведена. Тобто визначається законами, судом, обмеженнями як легітимне. [26, ст.328]

Щоб дослідити спосіб та відстави виникнення права власності на землю, необхідно спершу встановити його форму . Тому є доцільною у цьому випадку двостороння класифікація – підстави та порядок виникнення права приватної власності (Рис.2.1.) та окремо права суспільної (публічної) власності на землю. Крім того, підстави та порядок виникнення права приватної власності на землю – на підстави та порядок виникнення права приватної власності громадян на землю і підстави та порядок виникнення права власності юридичних осіб .У випадку суспільної (публічної) власності на землю – підстави та порядок виникнення права комунальної власності на землю і підстави та порядок виникнення права державної власності на землю. [15, 72-73]

Рис. 2.1 Підстави та способи виникнення приватної власності на землю

1) Виключно громадяни України можуть отримати землю безоплатно. Переважно відбувається це за «повною» процедурою (подача клопотання → прийняття протягом місяця рішення відповідним органом: дозвіл на розробку проекту землеустрою або мотивована відмова → замовлення і виготовлення



проекту землеустрою → погодження проекту → державна експертиза проекту → затвердження проекту в двотижневий строк → державна реєстрація ділянки → державна реєстрація земельного права за заявником). Позачергово таке право мають пільгові категорії громадян: потерпілі від катастрофи на Чорнобильській АЕС, ветерани війни, учасники АТО та переселенці, ветерани праці, молоді сім'ї, інваліди та ін. Вони можуть отримати безплатні земельні ділянки в наступних розмірах:

а) для фермерства – в розмірі паю, що видається членам сільськогосподарських підприємств із розташуванням на територіях міських, сільських, селищних рад, де власне, і розташоване фермерське господарство. Якщо таких підприємств є кілька на території, то визначається середній розмір земельної частки по наявних підприємствах. Якщо підприємств немає – як середній по всьому району;

б) для власного селянського господарства – ≤ 2 га;

в) з метою садівництва – $\leq 0,12$ га;

г) для будівництва, обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (хлів, присадибна ділянка тощо), в селах – $\leq 0,25$ га, селищах – $\leq 0,15$ га, в містах – $\leq 0,1$ га;

г) для дачного будівництва – $\leq 0,1$ га;

д) для особистого гаражного будівництва – $\leq 0,01$ га.

Громадяни, що хочуть отримати безплатно земельну ділянку із фонду комунальної чи державної власності з вищевказаною метою, повинні заявити про це до відповідного органу влади з огляду на місце розташування цієї ділянки. У заяві потрібно вказати бажані розміри ділянки та ціль її використання. (Дод. А)

Якщо відмовили у приватизації чи взагалі залишили заяву без розгляду, заявник має право на звернення до суду. [29, 74]

2) Як громадянин є офіційним працівником комунальних чи державних сільськогосподарських організацій та установ, а також працівники пенсійного віку, при бажанні отримати в приватну власність земельні ділянки (паї), які

перебувають у користуванні цих підприємств на постійній основі, установ та організацій, звертаються з клопотанням до міської, сільської, селищної чи районної ради. Таке клопотання оформлюється протоколом на зборах трудового колективу. Клопотання можна подавати індивідуально, тобто окремо кожним членом, у випадку, коли не всі з колективу прагнуть отримати земельну ділянку у приватну власність. [29, 76]

Відповідне рішення на рахунок приватизації землі приймається впродовж наступного місяця на підставі матеріалів та документів відповідно до повноважень контролюючих органів. Ця приватизація здійснюється безоплатно. Після перегляду клопотання підприємства, установи та організації отримують дозвіл для розробки проекту. І вже потім, після затвердження проекту, проводиться передача земель. Якщо органи влади не виконують покладених на них функцій, то слід звертатись до суду для вирішення цього питання в судовому порядку. [8, ст.118]

Сертифікат на право на земельну частку (пай), виданий міською (районною) державною адміністрацією є основним документом, що засвідчує право власності на пай. Це також можуть бути: свідоцтво про право на спадщину; законні договори купівлі-продажу, міни, дарування, до яких додається сертифікат на право на пай; судові рішення про визнання права на земельну частку (пай); трудова книжка члена сільськогосподарського (колективного або іншого) підприємства чи виписка з неї, засвідчена нотаріусом. [21, ст.2] (Рис. Б.1.)

3) Громадянин, маючи у розпорядженні земельну ділянку, розміром понад розмір за умовами безплатної приватизації, може приватизувати землю з власний рахунок, тобто за плату. Це ж саме стосується випадку, коли він раніше за відповідним цільовим призначенням вже приватизував земельну ділянку. Він має подати заяву в тій місцевості, де знаходиться ця ділянка, до тих органів влади, які контролюють земельне право саме в тому регіоні. Впродовж місяця, має бути винесено відповідне рішення згідно розглянутої заяви. Якщо рішення позитивне, органом влади замовляється виготовлення проекту. Проект землевідведення за суттю - це добірка документів для характеристики технічних та економічних

показників земельної ділянки. Експертна оцінка формує ціну та укладає договір купівлі-продажу земельної ділянки з відповідністю до ЗКУ. Оформляється незалежним експертом у формі звіту. У документі має міститися інформація про ділянку, дані про аналіз ринку землі відповідного регіону. Кінцевим результатом і початковою метою цього аналізу є визначення вартості земельної ділянки. Ділянка має бути нотаріально засвідченою та зареєстрованою у державному реєстрі для офіційного підтвердження фактів виникнення, припинення і переходу права власності. На підставі договору громадянинові видається державний акт, що підтверджує його право власності.

4) Під набувальною давністю розуміють змогу набуття права на земельну ділянку за давністю користування за умов добросовісного користування (за цільовим призначенням з дотриманням екологічного, земельного, аграрного законодавства, постійної сплати податків), відкритого користування (можливість спостереження з боку сусідів, органів влади тощо) і безперервного користування (постійне проживання на земельній ділянці, ведення господарства) нею протягом 15 років. Варто зазначити, що приватизація за давністю користування проводиться абсолютно безоплатно, адже така ділянка може приватизуватись виключно в розмірах безплатної приватизації земельних ділянок. [9]

5) Громадянин України може придбати земельну ділянку в іншого громадянина чи юридичної особи, уклавши цивільно-правову угоду (купівлі-продажу, обміну, дарування, ренти, успадкування, іпотеки, та ін.). (Табл.1)

Обов'язковим є вказання назви сторін (повного імені громадянина, назви юридичної особи); виду угоди; предмета угоди (земельної ділянки з вказанням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь тощо); документа – підтвердження права власності; договірної ціни; відомостей про відсутність заборон або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за її цільовим призначенням (оренда, застава); прав та обов'язків сторін; кадастрового номера земельної ділянки; моменту (час, дата) та інших обставин стосовно переходу права власності на земельну ділянку. [8, ст.132]

Таблиця 1

Набуття права власності на земельні ділянки за цивільно-правовими угодами

Цивільно-правова угода	Зміст угоди
Перехід права власності разом із будівлями і спорудами [8, ст. 120]	У разі відчуження споруди чи будівлі, право власності на землю «під ними» набувається автоматично.
Іпотека [26, ст.575]	Застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи» (ч.1 ст.575 ЦКУ). В цілях виконання зобов'язань нерухомим майном, укладається письмовий договір, який нотаріально засвідчується і реєструється на рівні держави. [20, ст.1]
Договір дарування [26, ст.717]	Одна сторона (той, що дарує) зобов'язується передати або передає другій стороні (тому, хто отримує подарунок) земельну ділянку у власність безоплатно.
Договір ренти [26, ст.731]	Перша сторона (одержувач) зобов'язується передати іншій (платникові) у власність землю. Платник ренти, в свою чергу, має взамін періодично платити одержувачу ренти у формі вказаної в договорі грошової суми чи в іншій передбаченій формі. (Рис. В.1)
Договір міни [26, ст.715]	Земельна ділянка в обмін на іншу чи якесь альтернативне майно.
Договір оренди	Тимчасове користування і володіння

[8, ст.93]	орендарем земельною ділянкою провадження його особистої діяльності за певну плату орендодавцеві. [3, 28]
Купівля-продаж [26, ст.655]	Продавець має передати земельну ділянку у власність другій стороні (покупцеві), а покупець - прийняти і сплатити певну грошову суму.

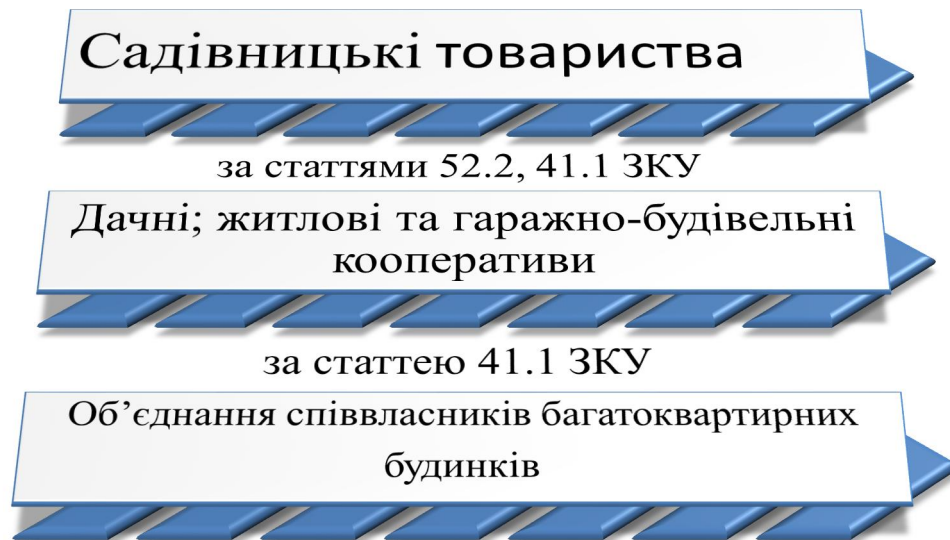
Щодо іпотеки, то цей вид угоди існував ще в VII-VI ст. до н.е. у Давній Греції. По укладанні договору на межі земельної ділянки боржника встановлювався стовп із написом про те, що земельна ділянка забезпечує зобов'язання власника. Прийнято вважати, що назва саме цього стовпа передувала іпотеці. [28, 53]

б) Спадкування - це перехід обов'язків і прав (в даному випадку земельної ділянки) від фізичної особи, що померла (спадкодавця), до іншої особи (спадкоємця). 1216 ЦКУ

Спадкування здійснюється за законом чи заповітом (враховуючи чергу успадкування). Нотаріус реєструє і видає свідоцтво про право володіння спадщиною. Наступним кроком є подання до органу влади за місцем розташування земельної ділянки заяви про видачу державного акта на право власності. Лиш по отриманню та реєстрації цього акту, громадянин стає правомірним користувачем землі. Цікавим є той факт, що після смерті спадкодавця до часу реєстрації спадкоємцем права власності на земельну ділянку, вона, в принципі, не належить нікому. [29,78]

Особи без громадянства та іноземці можуть в межах населених пунктів та за їх межами набути тільки ділянки землі несільськогосподарського призначення, якщо на них розташовані приватизовані об'єкти нерухомого майна. [8, ст.81]

Юридичні особи права на безплатну приватизацію не мають, проте



існують деякі винятки (Рис. 2.2.).

Рис. 2.2. Юридичні особи, що мають право на безоплатні земельні ділянки

Вони можуть набути земельну ділянку у власність за заповітом або цивільно-правовою угодою (найчастіше купівлі-продажу, проте й за іншими також). Якщо на земельній ділянці державної чи комунальної власності є нерухоме майно (будівлі, споруди тощо), що є власністю юридичної особи, переважно існує право придбання (викупу) земельної ділянки під цим об'єктом. При бажанні юридичної особи придбати у власність незабудовану земельну ділянку державної чи комунальної власності, придбання здійснюється на засадах конкуренції, тобто на торгах землею. [8, ст.134]

Виникає право власності на землю не з моменту укладення конкретної цивільно-правової угоди і навіть не по отриманні свідоцтва правомірного спадкоємця, а одразу після одержання державного акту та його державної реєстрації.

Від того, користується громадянин земельною ділянкою на початку приватизації чи ні, відповідно залежить порядок приватизації. Ділянка може перебувати в користуванні у випадках, коли громадянин: володіє житловим будинком, побудованим на землі, що була виділена йому ще в радянські часи; є учасником садового чи дачного кооперативу (товариства); громадянин не має жодних свідоцтв і документів, але фактично користується земельною ділянкою.

Процедура виникнення права власності за угодою проходить в два етапи (Рис. 2. 3.)



Рис. 2. 3. Етапи виникнення права власності на землю за угодою

Як на мене, термін «приватизація» можемо розглянути в полігранному колі значень:

❖ У вузькому розумінні – як одноразове, безоплатне, (в межах норм) відчуження з фонду державної та комунальної власності земельних ділянок на користь фізичних осіб.

❖ У розумінні широкому – як набуття права власності на матеріальних засадах (міни, купівлі-продажу) або безоплатних – часткової передачі (відчуження) земель комунальної та державної власності на користь юридичних і фізичних осіб.

У теорії виділяють різні «моделі» (процедури) приватизації земельних ділянок:

- повна модель – приватизація в порядку відведення (див. с. 11);
- спрощена модель – приватизація ділянок, що раніше були надані в користування заявникам на приватизацію (подача заяви з доданням технічних матеріалів та документів → розгляд заяви та прийняття рішення → державна реєстрація → реєстрація права власності);

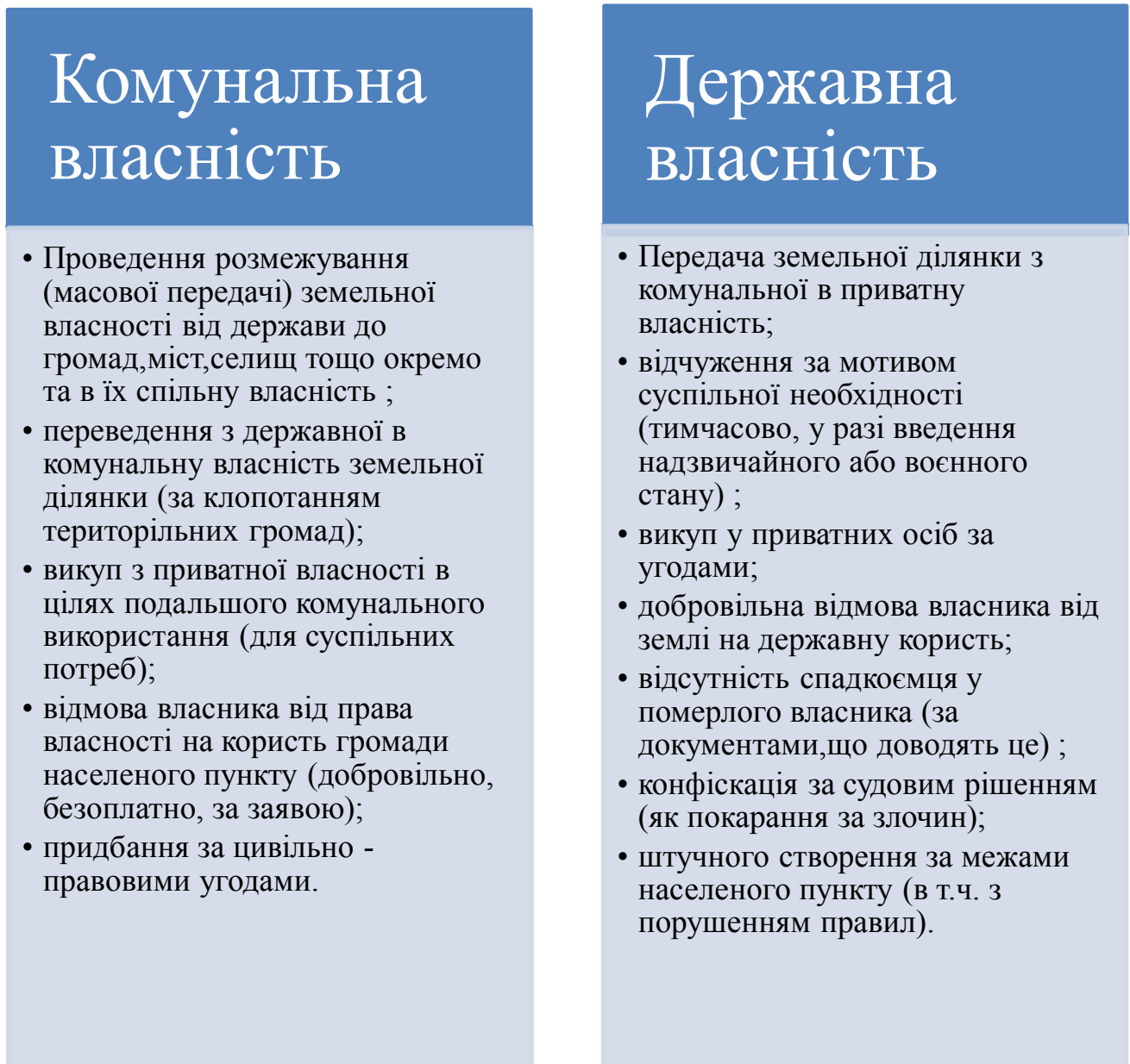
Реєстрація земельної ділянки в Державному земельному кадастрі є обов'язковим етапом приватизації. Реєстрація ділянки проводиться кадастровим реєстратором безпосередньо. Не обійти при цьому процедуру виготовлення технічної документації, процедуру надання ділянці кадастрового номера та реєстрацію в кадастровій системі. Для розробки технічної документації із землеустрою, необхідним є проведення геодезичної зйомки. Потім розробник документації присвоює ділянці певний кадастровий номер (зазвичай це робить територіальний орган Держкомзему). Кадастровий номер (цифровий унікальний код) присвоюється ділянкам всіх форм власності і при переході права власності чи виникненні обтяжень не змінюється. За кадастровим номером можна визначити площу, межі, координати, власників суміжних земельних ділянок. На підставі вмісту технічної документації кадастровий реєстратор всю інформацію про земельну ділянку вносить в систему і видає витяг з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. (Рис. Д.1.).

Для безперешкодного розпорядження земельною ділянкою власником, він повинен зареєструвати право власності на землю. Кінцевою метою реєстрації є отримання свідоцтва про право власності на землю. (Рис.Е.1)

- ускладнена модель – приватизація земельних ділянок із власності інших осіб, а не заявника;
- колективна приватизація (юридичними особами) (див. с. 16);
- приватизація для ведення фермерського господарства (за алгоритмом «повної моделі» з доданням документів про наявність досвіду роботи у сільському господарстві або освіти у цій сфері). [1, 240]

Наступним кроком дослідження є визначення підстав та способів встановлення комунального та державного прав власності на землю. (Рис. 2.4.)

Рис. 2.4. Підстави виникнення комунальної та державної власності на землю.



[29, 80-81]

За постановою Верховної Ради не можуть бути передані в комунальну власність ті земельні ділянки, якими користується за міжнародним договором Чорноморський флот Російської Федерації на території України; земельні ділянки, на яких розташовуються об'єкти нерухомого майна держави, а також ті ділянки, які постійно використовують органи державної влади, державних установ, підприємств, організацій. У державну власність не можуть бути передані

землі комунальної власності, на яких розташовуються об'єкти нерухомого майна комунальної власності та земельні ділянки в користуванні комунальних підприємств, органів місцевого самоврядування, установ, організацій. Виключаються випадки передачі цих об'єктів у державну власність. [8, ст.117]

Перелік земель, які не можна передавати з державної у приватну власність також наведено в статті 84 ЗКУ.

Право власності як досить широке та стійке поняття, регулює не тільки підстави власного набуття, а й підстави припинення (юридичні факти правоприпинення) на умовах недоторканності. [24]

Припинення права власності можливе за різних обставин : примусово (за рішенням суду в якості конфіскації за вчинене правопорушення, за засмічення і забруднення, за смертю власника при відсутності у нього спадкоємців, невідчуження земельної ділянки особами без громадянства та іноземцями у встановлений строк, тривале ухилення від податку та ін.) або добровільно (відчуження за рішенням власника (продаж , передача у спадщину тощо), добровільна відмова).

Питання припинення права власності на землю та інші природні ресурси стало об'єктом дослідження в працях багатьох вітчизняних вчених, а саме: М.В. Шульги, С.В. Разметаєва, Т.Н. Малої, О.А. Вівчаренка та ін.

3. Проблеми власності на землю в Україні та шляхи їх вирішення.

I. Вивчаючи проблематику прав власності на землю в Україні, я помітила значні розбіжності у думках авторів. (Табл. 2)

Якщо ми маємо стільки проблем у теоретичній частині щодо визначення права власності на землю, то що вже казати про його реалізацію з практичної сторони. Як наслідок, відсутність єдиної класифікації, термінології. Для прикладу, одні автори розрізняють поняття власності народної, суспільної, державної, публічної, а інші ототожнюють всі ці форми або ж і зовсім не визнають.

Таблиця 2

Теоретичні розбіжності авторів щодо власності і форм власності

Автор	Погляд на власність і форми власності
В. Андрейцев та В. Костицький	Розмежування державної, комунальної та народної власності на землю.
О. Вівчаренко	Виділяє право власності Українського народу як окрему форму.
В. Карабань	Право власності Українського народу має тільки публічно-правовий зміст. [10, 51]
Ю. Тимошенко	Модель власності створюється кожною державою індивідуально, залежно від економічних, політичних, ідеологічних, національних та історичних особливостей
Й. Васькович	Форма права власності не є критерієм поділу. [4, 124]
В. Шкредов	Власність є предметом правознавства, юридичної, а не економічної науки. Лише колгоспу належить право володіння, користування та розпорядження землею і ніхто без відома колгоспу не може втручатися в ці

	права.
С. Братусь	Власність є вольовим відношенням, оскільки правомочності користування, володіння та розпорядження, які є способом вираження власності, є вольовими відносинами.
Б. Пугінський	Власність треба розглядати як рух, соціальний процес. Неможливо власність зводити до привласнення матеріальних благ.
В. Мазаєв	Поняття «форма власності» є конституційним, тобто правовим поняттям, яке за логікою системи права має потребу у розвитку та конкретизації.
Я. Шевченко	Колектив не може виступити суб'єктом права власності, а лише юридична особа. Тобто категорії(поняття, форми) колективної власності не існує.
Є. Комах	Колективна власність стоїть на рівні з приватною і державною. Вона включає акціонерні підприємства і викуплені трудовими колективами підприємства, а також підприємства, які орендують землю.
В. Савельєв	Теоретикам права слід побоюватись не лише домінування англо-американських моделей права власності, а й не використовувати спадщину класичного римського права.
О. Пушкін	Право власності доцільно поділити на право державної власності; приватної (власність недержавних комерційних юридичних осіб і громадян) ; право власності об'єднань громадян. право комунальної власності. Доцільно відмовитись від поняття колективної власності, а також від категорії публічної

	власності. [19, 18-19]
Є. Суханов	Не існує форм власності, а лише одне право власності із єдиним набором можливостей, якими можуть володіти різні суб'єкти.
Л. Щеннікова	З точки зору на цивільне право, немає форм власності, а є тільки різні суб'єкти цього права. Слід відмовитися від категорії «приватна власність», бо вона є політизованою.
К. Скловський	Право власності не відображає економічних відносин власності безпосередньо, навіть якщо вони й існують.
І. Спасибо-Фатєєва	Не може йти мова про систему права власності, що складається з приватної, колективної, державної та комунальної. Даний поділ є неприпустимим, адже не існує окремих правових режимів, оскільки Конституцією визначається рівність усіх суб'єктів права власності.

I ця полеміка триває десь з 60-х років! А теоретична модель права власності не зазнала жодних змін ще з 90-х років. [6, 32-37]

II. Ще однією проблемою виступає той факт, що Україна має дуже розпорошене, складне, нечітке і часом навіть незрозуміле законодавство з масою різноманітних підзаконних актів та виключень. Це робить процес набуття, реалізації права власності на землю важким для громадянина. Земельне законодавство потребує негайних змін та спрощення для його доступності в застосуванні. [17, 176]

III. Не є секретом, що саме у селах найбільше приватизують землі. Так як село перебуває сьогодні у кризовому стані, доречно говорити про низку зовнішніх проблем, які, так чи інакше, стосуються проблеми права власності : *екологічні* (багато земель «пропадають без діла», порушення вимог користування земельних ресурсів, використання земель за нецільовими призначеннями, активна

господарська діяльність); *економічні* (розкрадання землі, селяни не можуть самостійно обробити землю і змушені здавати її в оренду за копійки фермерам (близько 1000 грн. в рік за 1 гектар)); *соціальні* (соціальна незахищеність, порушення прав власності, люди з села сприймаються як «колгоспники»), *правові* (за час незалежності України ухвалено понад 900 законів, прийнято більше 4 тисяч нормативних актів з питань аграрної політики держави. Але попри таку кількість і досі нема належної системи оцінки землі, оренди і це призводить до бюджетних втрат. Так, наприклад, земельна оцінка в Україні здійснюється на підставі Порядку нормативної грошової оцінки земель сільськогосподарського призначення та населених пунктів, який прийнято в 1996 році). [16, 22-28]

IV. Справедливо, що серйозною проблемою приватної власності на землю вважають введення мораторію на продаж сільськогосподарських земель. Він істотно стримує розвиток аграрного сектору економіки, завдає шкоди ефективному використанню земельних ресурсів, і, фактично, виключає ринок землі. Оскільки ціна на землю не є справедливою, то і продукція, що на ній вирощується, теж часто продається за «неадекватними» цінами. Крім цього, мораторій постійно продовжується шляхом ухвалення відповідного закону ВРУ ще з 2002 року. У жовтні 2016 року дія мораторію продовжена "до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2018 року», тобто закон «Про обіг земель...» приречений ніколи не набрати чинності, що робить мораторій безстроковим. Та й навіть якщо такий закон ухвалить, то це ще не означає стовідсоткового виконання цієї умови, адже обіг земель – це не виключно продаж. [27]

Отож, громадяни протягом 15 років не можуть продавати свою власну землю. То про яке виконання прав і дію закону йде мова, коли автоматично виключається можливість «розпоряджатися» землею?! Звісно, мораторій вміло обходиться «земельними магнатами», як і більшість законів в Україні: бідні селяни продають їм свої землі за безцінь. Не секрет, що тіньова економіка землі в Україні процвітає, а мораторій лише сприяє цьому. Або з іншого боку – якщо власником є людина похилого віку, яка не в стані самостійно обробити землю, то

чому вона не має права отримати економічну вигоду, продавши цю землю?. От і не дивно, що в Україні, яка так славиться родючістю своїх земель, кожного року понад 2 мільйони гектарів цієї землі не використовується. В той час, коли в провідних країнах (Франція, США, Китай ,наприклад) земельна рента сплачується в державний бюджет і є його ефективним джерелом. Недаремно Міжнародний валютний фонд так активно вимагає скасування мораторію до кінця 2017 року. Прийняття відповідного закону передбачається вже в кінці травня. Депутат фракції "Блок Петра Порошенка" О. Мушак вніс подання 55 народних депутатів до Конституційного Суду на рахунок визнання мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення неконституційним. Але прем'єр-міністр країни В. Гройсман вже сьогодні заявляє, що, за майбутнім законом, дозвіл на купівлю-продаж землі матимуть лише громадяни України. Тобто про зовнішній ринок землі говорити рано, але при тому мораторій не поширюється на іноземців. Виходить, в чужій країні вони мають більше прав, ніж ми у власній. Хоча залучення іноземних покупців, на мою думку, і сприяє зростанню попиту на землю, піднесенню ролі села та розвиток економіки при належній роботі антимонопольних, антикорупційних, правоохоронних та інших державних органів регулювання правомірності виконання закону.

Немає змісту говорити про використання земельних ділянок в повній мірі при такій великій кількості обмежень. До таких обмежень можу віднести необхідність використання земельної ділянки за призначенням та дотримання правил «доброго сусіда». Дуже багато земельних спорів виникає саме через земельні конфлікти між сусідами (за межу, неприпустиму діяльність). Якщо встановити межу неможливо за документами, її встановлюють за фактичним використанням або просто ділять навпіл. Такий поділ часто є несправедливим, адже для цього немає чітких положень в законодавстві.

V. На мою ж думку, найбільшою проблемою власності землі в нашій країні є незахищеність: ніхто повністю не застрахований від вилучення землі. І боятися цього громадяни мають повне право, оскільки :

1) До підстав примусового вилучення відносять використання землі не за її призначенням. Виходить, що землю можуть забрати лише тому, що хтось розглядає ваше користування землею як «нецільове», хоча чітких положень щодо цього визначення ніде немає. Або, наприклад, укладачі договору оренди не завжди розуміють поняття цільового призначення і через це виникає багато суперечок, в наслідок чого державні органи можуть визнати договір недійсний і повернути власнику землю. І це тому, що він зазначив ціль «для вирощування овочів», а мав зазначити «землі сільськогосподарського призначення», як вказано в Земельному кодексі за статтею 19. Проте я б таку ціль і за ціль не вважала, адже це швидше слід трактувати, як вид земель, категорію тощо. Тому й виникає маса помилок в документах.

2) Держава хоч і гарантує право власності на землі, проте в Конституції України не вказано на конкретні види цих гарантій. [25, 77]

Також поширеними є випадки, коли власників однієї ділянки є кілька. Поки попередній власник не втратить права власності, наступний не може набути його. А процедура припинення регламентована не зовсім точно.

3) Відчуження земельних ділянок можливе з мотивів суспільної необхідності.

З метою будівництва аеропортів чи, наприклад, залізниці, загальнодержавні органи влади або органи місцевого самоврядування приймають рішення про викуп земельних ділянок, на яких передбачаються ці дії.

Якщо власник не погоджується продати землю, вона може бути примусово відчужена у комунальну чи приватну власність. [2, 290]

VI. Виникає багато проблем у процесі успадкування землі. Державний акт на землю, який перейшов в порядку успадкування, треба переоформити і зареєструвати на ім'я спадкоємця. Також громадянин України за життя не має права передати ділянку жителю іншої країни. Тому українці ламають голову щодо передачі земель сільськогосподарського призначення своїм дітям, які живуть за кордоном. Адже іншого способу успадкування такої землі, окрім переходу після смерті власника, немає. Тому і гарантій такого переходу теж немає.

Окрім того, землі сільськогосподарського призначення, що були отримані іноземними юридичними особами в спадок, підлягають відчуженню протягом одного року. [3, 8]

VII. Через відсутність чіткого правового механізму, не існує єдиної об'єктивної оцінки для вирішення земельних спорів в суді. Всі суди питання щодо виникнення чи припинення права власності на землю вирішують по-різному. А вирішення земельних спорів у несудовому порядку є малоефективними, оскільки за це немає юридичної відповідальності.

VIII. Процес приватизації досить складний для громадян. Він не тільки довгий, а й дорого обходиться українцям. Протягом місяця заяву розглядає орган місцевого самоврядування, потім земельна організація за суму від однієї до десяти тисяч гривень протягом 6-12 місяців розробляє проект відведення. (Рис.Є.1) Територіальне управління Держземагентства визначає кадастровий номер ділянки, а територіальний орган Госгеокастра України протягом місяця за відповідну плату видає витяг (виписку) із Державного земельного кадастру із зазначенням кадастрового номера ділянки. (Рис.Є.2.)

Із цими документами потрібно повернутись до розпорядника – місцевого органу управління. Рада приймає рішення про передачу землі у власність. І вже потім, подавши заяву до реєстратора Госгеокастра або Укрдержреєстру про державну реєстрацію, є шанс отримати свідоцтво про право власності на землю протягом ще двох тижнів. (Рис.Є.3)

Одним словом, процес приватизації землі при такому алгоритмі може тривати навіть 2 роки. Юрист по земельному праву Кирил Левтеров зазначив, що на практиці дев'ять з десяти бажаючих не в змозі самостійно пройти весь процес приватизації від початку до кінця.

Отже, Україна потребує реформ законодавства та проведення земельної реформи. Для початку пропоную прийняти такі рішення на державному рівні :

- ❖ Відміна мораторію та скасування інших обмежень та заборон, що гальмують вигідний для країни оборот земель;

- ❖ створення Аграрної біржі та Земельного банку.
- ❖ надання Президенту більше прав в управлінні : саме він має бути координатором земельної реформи і виступати гарантом захисту права власності на землю, а не тільки відповідати за призначення посадових осіб та їх нагородження.
- ❖ заборона можливості зміни цільового призначення земель, особливо сільськогосподарських.
- ❖ підтримка земельних торгів як прозорого, рівного, простого, правомірного, чесного, некорупційного продажу та оренди земель . Проведення аукціонів дає змогу спростити процес приватизації, адже бажаючий купує ділянку разом з документацією. В той же день переможець аукціону вкладає договір з власником. За рахунок цього суттєво поповняться й місцеві бюджети.
- ❖ перегляд кола осіб, що мають право на приватизацію. Оскільки існує надмірна кількість осіб, які мають право приватизації, безоплатної в тому числі, провести процедуру приватизації , не порушивши при цьому чиїхось прав, практично неможливо.
- ❖ забезпечення безкоштовних (або хоча б недорогих) консультацій для селян на державному рівні з питань земельного права .
- ❖ ретельніша перевірка та притягнення до фінансової відповідальності у формі штрафу забруднювачів землі.
- ❖ адаптація законодавства до міжнародного (зокрема, європейського).

Ці кроки сприятимуть розвитку аграрного сектора, залученню зовнішніх інвесторів, розвитку сільського машинобудування, ефективності ринку землі, зростанню попиту на послуги юристів, яких так багато в країні та ін.

ВИСНОВКИ

Земельна ділянка – це частина поверхні з конкретними межами, місцем розташування, з визначеними правами щодо неї (ст. 79 ЗК).

Право власності на земельну ділянку поширюється в межах цієї ділянки не тільки на поверхню, а й на об'єкти, які на ній знаходяться (водні, рослинні), на простір під та над поверхнею ділянки на такі глибину і висоту, які потрібні для зведення будівель і споруд.

Виділено близько 450 актів земельного законодавства. Серед них кодекси (Земельний, Господарський, Цивільний), закони («Про розмежування земель державної та комунальної власності, «Про оренду землі»), постанови Верховної Ради («Про земельну реформу») та кабміну («Про експертну грошову оцінку земельних ділянок»), накази Держкомзему («Про затвердження Інструкції про загальні вимоги до оформлення технічного паспорта земельної ділянки, яка виставляється на земельні торги») та ін.

З одного боку, існує потреба у закріпленні права власності в окремій, винятковій формі, але з іншого – право земельної власності заперечується і земля, разом з іншими природними об'єктами, вважається надбанням суспільства. [5,164]

Найбільш широкими земельними правами володіють саме громадяни України. Вони можуть виступати суб'єктами права власності на земельні ділянки всіх можливих категорій земель приватної власності, а також набувати права власності всіма дозволеними в країні способами. [3, 7]

На мою думку, розподіл землі між людьми на рівні закону є явищем закономірним і неминучим, адже земля, на відміну від деяких природних об'єктів (сонце, небо), підлягає цьому поділу. В іншому випадку, існував би повний хаос у користуванні землею, продовжувались битви і масштабні війни, існувала б катастрофічна нерівномірність в розподілі земельних ресурсів і т. д.

Найбільше уваги приділено саме проблемам нормативно-правового забезпечення приватної власності, в той час, коли проблема щодо публічної власності залишається до кінця нерозкритою. Хоча земель, що перебувають саме у публічній власності значно більше. Стає очевидним, що є потрібним встановлення належного регулювання виникнення, реалізації та припинення публічних форм власності для гаранту захисту приватної. [11, 13]

Чітких концепцій, які визначають право комунальної та державної власності немає досі. Вважаю, доцільним є виділити об'єкти державної власності та поділити її за європейським зразком : на загальнодержавну (земельні надра, природні ресурси, державні утворення і здобутки, тобто те, що відноситься до більшої частини жителів держави, впливає на їх життя), місцеву (місцеві споруди, підприємства, тощо), комунальну (житлово-комунальні споруди). Поряд з цим потрібно встановити органи влади (суб'єкти) для забезпечення належного контролю кожного виду власності.

Процес приватизації землі ускладнює бюрократизація та корупція. Доведеться віддати кілька тисяч гривень та набігатись по кабінетах чиновників мінімум впродовж півріччя, щоб отримати Свідоцтво про право власності. Крім того, за даними соціальних опитувань, українці не вірять, що можна отримати землю безплатно, бо так часто чують фразу: «Вільних ділянок немає!». Мені здається, єдині, хто ще може це зробити, – захисники України на Сході, бійці АТО. Бо від них бояться вимагати хабар чиновники. Всім іншим часто відмовляються навіть підказати. Не дивно, що частина українців взагалі не здогадується, що існує можливість отримання землі безоплатно.

Отримати земельну ділянку в селі значно легше, дешевше і реальніше, ніж в місті. Досягнувши повноліття, громадянин України може отримати п'ять ділянок землі сукупністю 2,28 га. для будівництва будинку, гаражу, садівництва, особистого господарства і дачного будівництва за вказаними нормами. (Див. с. 12)

Прийняття Земельного кодексу не вирішує всі проблеми, що пов'язані із землею. Щоб "земельний механізм" ефективно працював, треба прийняти десятки

законів (про грошову оцінку землі, про обіг земель, про Земельний банк, про Державний земельний кадастр, про землеустрій, про іпотеку, про розмежування державної, приватної і комунальної власності, про відміну мораторію, про цільове призначення, про земельне судочинство тощо та внесення змін і доповнень до вже існуючих актів). І, звичайно, слід нарешті ухвалити закон «Про обіг земель сільськогосподарського призначення».

Одним з найважливіших етапів земельної реформи сьогодні є формування ринку земель з поступовим підключенням іноземних партнерів, відміна безкоштовної приватизації та забезпечення ефективного самоврядування. Сподіваюсь, що земля стане повноцінним товаром найближчим часом, адже тоді й проблеми корупції частково зникнуть.

Слід підтримати ініціативних селян, вислухати їх пропозиції та потреби, дати відповіді на всі питання, які їх цікавлять або зробити так, щоб цих питань не виникало взагалі. Для цього проводити безкоштовну просвітницьку роботу в селах, видавати нові підручники.

Українській владі необхідно звернути увагу на практику земельного регулювання інших країн світу та переглянути умови забезпечення іноземних та власних громадян важливим майновим правом – правом власності на землю. (Табл.К.1.)

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. *Андрейцев В. І.* Екологічне право: особлива частина: Підручник для студентів юридичних вузів / *В.І. Андрейцев* // – К.: Істина, 2013. – 376 с.
2. *Бондарчук Н.В.* Проблеми права власності на землю в Україні / *Н.В. Бондарчук* // Часопис Київського університету права. – 2012. – №3. С.– 289-292.
3. *Брусенцова Я.В.* Застосування земельного законодавства в діяльності органів місцевого самоврядування / *Я.В. Брусенцова* //— Х. : Фактор, 2016. — 103 с.
4. *Васькович Й.* Чи передбачені цивільним законодавством форми права власності // Право України. – 2006. – № 10. – С. 124.
5. *Гетьман А. П.* Екологічне право: Підручник / *А. П. Гетьман* // - Харків: «Право», 2013. – 432 с.
6. *Домашенко М.В.* Про теоретичні погляди на власність / *М. В. Домашенко* // Право України : Респ. юрид. журнал . – 2010 . – №12 . – С. 32-39.
7. *Жушман В. П.* Аграрне право та законодавство України : навч.- практич. посібник/ *В. П. Жушман* – Х.: ТОВ «Одісей», 2003. – 451 с.
8. Земельний кодекс України № 2768-III від 25 жовтня 2001 року (остання редакція від 01.01.2017 року): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14. – 212 ст.
9. Земельний портал України: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zem.ua/uk/>.
10. *Карабань В.* Правозастосовчі аспекти системи права // Право України. – 2006. - №5. – С. 51-55.
11. *Кирєєва І. В.* Специфіка припинення публічних форм права власності на землю / *І. В. Кирєєва* // Наше право. – 2015. - № 2. – С. 136-140.

12. Конституція України (в останній чинній редакції від 30 вересня 2016 року) : [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://urist-ua.net/закони/конституція_україни/ – 161 ст.
13. *Корнєєв Ю. В.* Земельне право: Навчальний посібник – 2-ге вид. перероб. та доп. / – К.: Центр учбової літератури, 2011. – 248 с.
14. *Костяшкін І.О.* Окремі питання забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні / *І. О. Костяшкін* // Університетські наукові записки. – 2009. - № 4. – С. 139-143.
15. *Міхно О. І.* Конспект лекцій з дисципліни «Земельне право» (для студентів денної та заочної форм навчання усіх напрямів підготовки університету) / *О. І. Міхно* // – Х: ХНУМГ, 2014. –156 с.
16. *Паславська, О. Я.* Нова земельна реформа в Україні може позбавити селян землі / *О. Я. Паславська* // Час і події. – США. Чикаго. Штат Іллінойс, 2012. – № 16. – С. 18-28.
17. *Паславська О. Я.* Щодо запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні / *О. Я. Паславська* // Порівняльно-аналітичне право. 2014. – № 5. – С. 173-176.
18. Право власності на землю Українського народу: монографія / *В. В. Носік* – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 544 с.
19. Проблеми підготовки нового Цивільного кодексу України : Тези доповідей і наукових повідомлень наук. практи. конф. – К., 1993. – 123 с.
20. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 № 898-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://urist-ua.net/закони/про_іпотеку/ – 132 ст.
21. Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв): Закон України від 5 червня 2003 р. № 38: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/laws/show/899-15. – 314 ст.
22. Про приватизацію державного майна: Закон України від 4 березня 1992 р. № 2163-ХІІ (остання редакція від 06.12.11): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/laws/show/2163-12.

23. *Ріпенко А.І.* Земельне право України: загальна частина: Навчальний посібник / *А.І. Ріпенко, О.М. Пащенко, П.Ф. Кулинич, А.М. Мірошниченко.* – ОДУВС, 2013. – 80 с.
24. *Савельєв В.А.* Діюче право власності і деякі складноструктурні моделі власності / *В.А. Савельєв* // Держава і право. – 2001. – № 9. – С. 265.
25. *Титова Н. І.* Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України: Науково-навчальний посібник / *За ред. Н. І. Титової* //– Львів: ПАІС, 2011. – 352 с.
26. Цивільний кодекс України (ВВР), 2003, №№ 40-44: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15. – 1308 ст.
27. *Чорнолуцький Р.* Мораторій на продаж сільськогосподарської землі. 2016 – що далі? / *Р. Чорнолуцький* // Кореспондент. – 2015.
28. *Шубко О.Ю.* Вітчизняний і зарубіжний досвід розвитку іпотечних відносин / *О. Ю. Шубко* // Землевпорядний вісник. – 2004. - №2. – С. 50-61.
29. *Шульга М.В.* Земельне право України: Підручник / *Г. Анісімова, Н. Багай, А. Гетьман та ін.* – К.: Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.

ДОДАТКИ

Додаток А

Заява на отримання земельної ділянки

Глинянському міському голові

Шульзі І. З.

Чорної Іванни Андріївни

м. Глиняни, вул.Мельники,47

80938153802

ЗАЯВА

Згідно ст. 19 Конституції України, ст. 116, 118 Земельного кодексу України прошу передати мені у власність земельну ділянку для ведення особистого селянського господарства орієнтовною площею ___0,2__га та надати мені відповідний дозвіл на розробку проекту відведення земельної ділянки на території Глинянської міської ради Золочівського району Львівської області в межах населеного пункту.

Окремим пунктом ставлю до відома, що на території України земельних ділянок з цільовим призначенням для ведення особистого селянського господарства безоплатно із земель державної або комунальної власності у приватну власність не отримувала.

До заяви додаю:

1. графічний матеріал, на якому зазначено бажане місце розташування земельної ділянки;

2. копію документа, що посвідчує особу (паспорт, ідентифікаційний



Сертифікат
про право на
земельну
частку (пай),
виданий
районною(мі-
ською) адмі-
ністрацією;

Договори
купівлі -
продажу,
міни,
дарування +
сертифікат
або свідоцтво
про право на
спадщину;

Рішення суду
про визнання
права
власності,
трудова
книжка члена
підприємства
чи завірена
виписка з неї.

код).

12.04.2017р.

Додаток Б

Рис. Б.1. Документи, що засвідчують право власності на землю

Договір ренти землі

м. Тернопіль

" 01 " травня 2017 р.

Ми, що нижче підписалися: гр. ЧИРАК ІРИНА МИКОЛАЇВНА, проживаю в м. Тернопіль по вул. Львівській, буд.11 (надалі - ОДЕРЖУВАЧ РЕНТИ), із однієї сторони, та гр. ЧОРНА ІВАННА АНДРІЇВНА, проживаю в м. Глиняни по вул. Мельники, буд. 47, (надалі - ПЛАТНИК РЕНТИ), з іншої сторони, попередньо ознайомлені з вимогами цивільного законодавства щодо недійсності правочинів, перебуваючи при здоровому розумі, ясній пам'яті та діючи добровільно, розуміючи значення правових наслідків своїх дій, уклали цей договір (надалі –Договір) про наступне:

1. ОДЕРЖУВАЧ РЕНТИ передає у власність ПЛАТНИКА РЕНТИ земельну ділянку № 432 (ЧОТИРИСТА ТРИДЦЯТЬ ДВА) площею 0,0491 га. з цільовим призначенням для ведення індивідуального садівництва, що знаходиться по вулиці Львівській,11 в м. Тернопіль, а ПЛАТНИК РЕНТИ взамін цього зобов'язується періодично виплачувати ОДЕРЖУВАЧЕВІ РЕНТИ ренту у грошовій формі.

2. Земельна ділянка, що передається під сплату ренти, належить ОДЕРЖУВАЧУ РЕНТИ на праві приватної власності на підставі Державного акту серії ЛВ № 238917, виданого 12 квітня 2015 року Тернопільською обласною державною адміністрацією.

3. ПЛАТНИК РЕНТИ зобов'язується взамін отриманого майна сплачувати ОДЕРЖУВАЧЕВІ грошову ренту у розмірі 4860 (ЧОТИРИ ТИСЯЧІ ВІСІМСОТ ШІСТДЕСЯТ) гривень на місяць не пізніше 25 числа кожного

4. ПЛАТНИК РЕНТИ має право відчужити земельну ділянку, передану йому під виплату ренти, лише за згодою ОДЕРЖУВАЧА РЕНТИ.

Цей договір дійсний протягом трьох років з моменту його укладання і складений в двох примірниках.

ПЛАТНИК РЕНТИ ЧОРНА І.А. /

ОДЕРЖУВАЧ РЕНТИ ЧИРАК І.М. /

Додаток В

Рис. В.1. Договір ренти землі

Додаток Д

ВІТЯГ

з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно

Ідентифікаційний номер витягу:	26411382
Дата, час формування:	04.09.2014 17:01:24
Витяг надає:	Регістраційна служба Золочівського районного управління юстиції Львівської області
Підстава надання витягу:	заявка з реєстраційним номером: 7894628, дата і час реєстрації заявки: 23.08.2014 11:46:00, заявник: Черний Андрій Іванович
Тип:	витяг власнику нерухомого майна, його спадкоємцям

Параметри запити

Регістраційний номер об'єкта нерухомого майна:	446307146218
--	--------------


Актуальна інформація про об'єкт нерухомого майна

Регістраційний номер об'єкта нерухомого майна: 446307146218

Об'єкт нерухомого майна:	земельна ділянка
Адреса:	Львівська обл., Золочівський р., м. Гланьки, вулиця Мельника, земельна ділянка 47
Кадастровий номер:	4621810200.01.012.0211, дата державної реєстрації земельної ділянки: 31.12.2013
Орган, що здійснює державну реєстрацію земельної ділянки:	Відділ Держземеленства у Золочівському районі
Цільове призначення:	для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
Площа:	0,1 га
Дані про угіддя:	землі під господарськими будівлями і дворами, площа: 0,0427 га багаторічне насадження, площа: 0,0402 га землі під господарськими будівлями і дворами, площа: 0,0094 га землі під господарськими будівлями і дворами, площа: 0,0077 га
Опис об'єкта нерухомого майна:	земельна ділянка призначена для обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд

Актуальна інформація про державну реєстрацію права власності

Номер запису про право власності:	5893875
Дата, час державної реєстрації:	23.08.2014 11:46:00
Державний реєстратор:	Марушко Анастасія Петрівна, Регістраційна служба



EЕК 019964

Рис. Д.1. Витяг з Державного реєстру

**СВІДОЦТВО
ПРО ПРАВО ВЛАСНОСТІ**

на нерухоме майно

Індекси́ний номер: 26408034 04.09.2014

Відомості про об'єкт нерухомого майна

Об'єкт нерухомого майна:	земельна ділянка
Адреса об'єкта:	Львівська обл., Золочівський р., м. Глинки, вулиця Малицька, земельна ділянка 47
Кадастровий номер:	4621810200-01-012-0211
Цільове призначення:	для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)
Площа:	0,1 га

Відомості про право власності

Форма власності:	приватна
Розмір частки:	1
Власник(и):	Чорний Андрій Іванович, реєстраційний номер облікової картки платника податків: 2790611115, паспорт громадянина України, серія та номер: КА554007, виданий 16.07.1998, видавник: Золочівський РВ УМВС України у Львівській області, країна громадянства: Україна, адреса: Львівська обл., Золочівський р., м. Глинки, вулиця Малицька, будинок 47

Орган державної реєстрації прав:  Реєстраційна служба Золочівського районного управління юстиції Львівської області

Державний реєстратор:  Дем'янос Дмитро Патріна


Підпис: _____


СТА 342805

Рис. Е.1. Свідоцтво про право власності на землю мого батька

Додаток Є

Приблизна вартість приватизації землі на кожному етапі




Назва послуги	Терміни	Ціна (грн.)
<input checked="" type="radio"/> Проект землевідведення	1 місяць	від 5500

від 5500 грн.

ЗАМОВИТИ


Рис. Є.1. Приблизна вартість розробки проекту землевідведення



Термін виконання	Ціна (грн.)
<input checked="" type="radio"/> 1 місяць	1000
<input type="radio"/> 5 днів	5000

1000 грн.

Рис. Є. 2. Приблизна вартість виписки із земельного кадастру



Термін виконання	Ціна (грн.)
<input checked="" type="radio"/> 14 днів	1000
<input type="radio"/> 5 днів	від 2000

* додатково оплачується довіреність 200 і держ. платіж 250

Рис. Є. 3. Приблизна вартість отримання свідоцтва про право власності на землю

Додаток К

Таблиця К.1. Зарубіжний досвід забезпечення права власності на землю

<i>Країна</i>	<i>Особливості права власності на землю</i>
Бельгія, Італія, Люксембург, Франція, ФРН, Великобританія	Іноземні суб'єкти не мають обмежень стосовно продажу та купівлі земель
Болгарія	Політичні партії та громадські організації права володіти землею не мають; термін відчуження землі іноземцями-3 роки після успадкування.
В'єтнам	Земля-власність народу, держава наділена правом передачі її у користування. Земельний фонд включає сільськогосподарські, несільськогосподарські та невикористовувані землі.
Естонія	Власники нерухомості за згодою місцевого губернатора можуть викупити землю під нею (до 24,7 ар.)
Іспанія	Придбання землі необмежене (окрім військових та прикордонних зон)
Кіпр	Рада міністрів дозволяє іноземцям купити землю. Або житло, якщо воно охопить менше 1 ар. землі. Надавати цю ділянку в оренду чи використовувати в комерційний цілях іноземець не має права.
Румунія	Передача земель негромадянам проводиться виключно через відповідну компанію
Угорщина	Можна придбати максимум 300 га., будучи громадянином, іноземцем-після трьох років проживання в країні і ведення відповідної діяльності
Японія	Поширені відмови у наданні земель іноземцям при визнанні їх такими, що можуть перерости у велике володіння.

РЕЦЕНЗІЯ НА КУРСОВУ РОБОТУ

Студента групи ОКР-21
Чорної Іванни Андріївни

Номер _____ Дата реєстрації _____ 2017 р.

Тема курсової роботи:

Проблеми власності на землю і особливості їх вирішення в Україні

Актуальність теми:

Мета і предмет дослідження:

Самостійний характер роботи:

Оформлення роботи:

Структура роботи, переваги і недоліки основних її положень:

Висновок про готовність роботи до захисту:

Дата _____

Підпис