

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
ЛЬВІВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТУ ВЕТЕРИНАРНОЇ МЕДИЦИНИ ТА
БІОТЕХНОЛОГІЙ ІМЕНІ С.З. ГЖИЦЬКОГО
ФАКУЛЬТЕТ ЗЕМЛЕВПОРЯДКУВАННЯ ТА ІНФРАСТРУКТУРНОГО РОЗВИТКУ
КАФЕДРА ЗЕМЕЛЬНОГО КАДАСТРУ

ПОЯСНЮВАЛЬНА ЗАПИСКА

до кваліфікаційної роботи

ОС «Магістр»

**на тему: «Набуття права власності на земельну ділянку в умовах
воєнного стану в межах міста Львова»**

Виконав: студент ЗВ-6 курсу

Спеціальності 193 «Геодезія та Землеустрій»

Божик Остап Романович

Керівник: доц. Шпик Н.Р.

Рецензент: _____

Дубляни 2025 р.

Міністерство освіти і науки України

Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій
імені С.З. Гжицького

Факультет землевпорядкування та інфраструктурного розвитку

Кафедра земельного кадастру

Освітній ступень _____

Напрямок підготовки _____

(шифр і назва)

Спеціальність _____

(шифр і назва)

ЗАТВЕРДЖУЮ

Завідувач кафедри
земельного кадастру

(підпис)

д.е.н., проф. Таратула Р.Б.

“ ____ ” _____ 202__ року

З А В Д А Н Н Я НА КВАЛІФІКАЦІЙНУ РОБОТУ СТУДЕНТУ

(прізвище, ім'я, по батькові)

1. Тема проекту (роботи) _____

керівник проекту (роботи) _____,

(прізвище, ім'я, по батькові, науковий ступінь, вчене звання)

затверджені наказом вищого навчального закладу від “ ____ ” _____ 20__ року № ____

2. Строк подання студентом проекту (роботи) _____

3. Вихідні дані до проекту (роботи)

4. Зміст розрахунково-пояснювальної записки (перелік питань, які потрібно розробити) _____

5. Перелік графічного матеріалу (з точним зазначенням обов'язкових креслень)

6. Консультанти розділів проекту (роботи)

Розділ	Прізвище, ініціали та посада консультанта	Підпис, дата		Відмітка про виконання
		завдання видав	завдання прийняв	
З охорони навколишнього середовища				
З охорони праці та захисту населення				

7. Дата видачі завдання “ ” 20__ року

КАЛЕНДАРНИЙ ПЛАН

№ з/п	Назва етапів дипломного проекту (роботи)	Строк виконання етапів проекту (роботи)	Примітка
1.	Отримання завдання (складання програми, підготовка плану пояснювальної записки для дипломної роботи). Вивчення рекомендованої літератури за темою ДР. Написання аналітичного огляду. Вивчення об'єкту. Аналіз існуючого стану об'єкту дослідження.		
2.	Розробка перспективного рішення та його обґрунтування (написання перспективної частини; виготовлення планової основи для основного варіанту роботи).		
3.	Розробка та обґрунтування пропозицій щодо реалізації роботи. Розробка питань з охорони праці та захисту населення. Розробка питань з охорони природи, написання висновків з реалізації роботи. Кінцеве редагування пояснювальної записки, оформлення кінцевого варіанту роботи та інших графічних матеріалів, які представляються до захисту в ЕК.		
4.	Кінцеве оформлення дипломної роботи (здача пояснювальної записки керівнику ДР, виправлення його зауважень; проведення антиплагіатної перевірки, здача ДР на рецензування, кінцеве оформлення ілюстративних матеріалів).		
5.	Підготовка до захисту в ЕК. Попередній захист на випускній кафедрі (написання доповіді й погодження її з керівником ДР, виправлення зауважень).		

Студент

(підпис)

(прізвище та ініціали)

Керівник проекту (роботи)

(підпис)

(прізвище та ініціали)

УДК 332.1:332.3 (08)

Набуття права власності на земельну ділянку в умовах воєнного стану в межах міста Львова. – Божик О. Р. Кафедра земельного кадастру. Дубляни, Львівський національний університет ветеринарної медицини та біотехнологій імені С. З. Гжицького, 2025 р.

77 стор. текстової частини, 11 рисунків, 5 таблиць, 50 джерел літератури.

Основним завданням нашої дипломної роботи став комплексний аналіз інституту, що регулює набуття громадянами України права власності на землю з метою усунення перешкод і забезпечення ефективної та безперешкодної реалізації конституційних прав громадян у сфері земельних відносин.

Наша робота має на меті розв'язати такі основні завдання:

- виявити всі наявні у земельному законодавстві України правові форми набуття громадянами права власності на земельні ділянки;
- розкрити сутність і правову природу переходу права власності на підставі договорів цивільного права;
- встановити особливості та правове регулювання переходу права власності на землю, що відбувається за результатами земельних аукціонів;
- на прикладі земельної ділянки міста Львова показати перехід права власності у відповідності до змін у законодавстві, які мають місце під час дії воєнного стану.

Об'єктом роботи є земельно-правові відносини, які виникають у контексті здійснення переходу права власності на земельні ділянки фізичними особами – громадянами України.

Предметом дослідження є законодавче регулювання та практика застосування норм щодо переходу права власності на земельні ділянки (включно з приватизацією, укладенням угод, аукціонами) громадянам України. Особлива увага приділяється судовій практиці вирішення спорів, що виникають у процесі реалізації цих відносин.

ЗМІСТ

ВСТУП.....	6
1. Законодавче регулювання процедур передачі земельних ділянок у власність громадян.....	8
2. Договірне набуття права власності на землю громадян.....	22
3. Зміна власника земельних ділянок на умовах відкритої конкуренції.....	35
4. Законодавчі зміни набуття права власності на земельні ділянки.....	46
5. Процедура набуття права власності на земельну ділянку в умовах воєнного стану в межах міста Львова.....	49
6. ОХОРОНА ПРАЦІ.....	66
7. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА.....	69
ВИСНОВКИ.....	71
БІБЛЮГРАФІЧНИЙ СПИСОК	73

ВСТУП

З огляду на історичний досвід націоналізації земель, зокрема українських селян, питання права власності на земельні ділянки мають виняткове значення. З часу проголошення незалежності в Україні постійно реформується сфера земельних відносин. Зараз настав історичний момент для українських громадян: скасування мораторію на продаж землі сільськогосподарського призначення. У зв'язку з цим, прозорість і чіткість правових процедур передачі права власності на землю українським громадянам стають надзвичайно актуальними.

Оскільки земельний ресурс є вичерпним, а можливості безоплатної приватизації зменшуються, набувають більшої ваги конкурентні та ринкові механізми здобуття землі у власність.

Формування правового інституту «переходу права власності на земельні ділянки громадянам України» сприятиме більш послідовному та структурованому розгляду механізмів набуття земельних ділянок у власність. Для удосконалення земельного законодавства та оптимізації правозастосовчої діяльності доцільно провести системний аналіз усіх правових процедур, які регулюють перехід права власності на землю до громадян України.

Ключовими особливостями нашої кваліфікаційної роботи є наступні :

- правові форми переходу права власності на земельні ділянки громадянам України - це встановлені земельним законодавством способи, механізми та процедури припинення, зміни чи передачі права власності на землю від однієї особи до громадянина України.

- перехід права власності на земельні ділянки громадянам України регулюється комплексним правовим інститутом. Цей інститут охоплює матеріальні та процедурні норми Земельного кодексу України та інших законів про землю, які визначають порядок переходу ділянок державної, комунальної та інших форм власності у приватну власність громадян;

- з'ясовано три основні правові механізми переходу права власності на землю до громадян України: приватизація земельних ділянок (у контексті земельної реформи), цивільно-правові договори та конкурсні процедури;

- з огляду на унікальну природу земельних ділянок (як природного ресурсу, частини ландшафту та об'єкта переходу права власності до громадян), проаналізовано зміст та форми категорії «земельно-правових угод», подано класифікацію угод на три основні види: угоди передачі прав (відчуження), угоди виділення (відокремлення) ділянок, угоди розрахунку (компенсаційні за грошовими та іншими зобов'язаннями).

- конкурентні процедури набуття права власності на земельні ділянки громадянами систематизовано та аргументовано. Вони реалізуються у двох формах земельних аукціонів: електронному та з фактичною участю учасників;

- надано обґрунтування системи гарантій (як загально-, так і спеціально-юридичних) надійного оформлення права власності на земельні ділянки для громадян;

- описано процедуру набуття права власності на земельні ділянки у відповідності до законодавчих змін, які мають місце на час дії військового стану.

1. Законодавче регулювання процедур передачі земельних ділянок у власність громадян

Просторова конфігурація об'єкта є лише одним із проявів загальної філософської форми, що виражає його сутність. Зміст права виникає як результат повторюваності певних суспільних відносин і визначається конкретними історичними умовами, а також тенденціями та перспективами розвитку суспільства.

Будь-які правовідносини вимагають наявності правосуб'єктності, яка, по суті, є здатністю особи мати права та нести юридичні наслідки. Коли йдеться про право власності на землю для громадян, у земельних законах немає окремих правил про те, хто і як може бути суб'єктом. Тому нам треба брати за основу загальні правила з теорії права та цивільного права про здатність людини мати права та реалізовувати їх.

Зміна власника земельної ділянки для громадян України означає, що право власності однієї особи повністю або частково припиняється, а інший громадянин набуває законне право на цю землю згідно з установленою процедурою.

Незважаючи на природну стабільність правовідносин, земельна реформа, ініційована Постановою ВРУ «Про земельну реформу» 1990 року, започаткувала нові правові конструкції. Цей процес спричинив диференціацію державної власності та її часткову децентралізацію, що виразилося у переході прав на земельні ділянки до різних суб'єктів у форматі приватної чи комунальної власності. З огляду на це, актуалізується можливість трансформації прав між різними формами власності.

Подальший розвиток ринку землі та пов'язаних правовідносин зумовлює триваючий процес переходу прав, викликаний потребами зміни власника. Зрештою, кожен «перехід» потребує наявності у суб'єктів земельної правосуб'єктності та обов'язкового підтвердження юридичної підстави.

Аналізуючи розділ IV Земельного кодексу України (гл.19, 20, 21), можна побачити, що законодавець використовує кілька термінів для позначення різних правових механізмів переходу права власності на земельні ділянки до громадян: набуття прав на земельну ділянку - отримання права на землю з

державної/комунальної власності, набуття права власності за давністю користування, а також набуття на підставі цивільно-правових угод; перехід права на земельну ділянку - коли право власності на землю автоматично слідує за набуттям права на нерухомість, а також регулює умови самого переходу права власності за угодами та перехід права власності на ділянки, що вже перебували у користуванні; передача земельних ділянок - безоплатна передача земельних ділянок у власність громадянам; надання земельних ділянок - надання землі громадянам, чії ділянки вилучили для суспільних потреб (викуп, примусове відчуження), а також у загальному контексті надання земельних ділянок із державної чи комунальної власності.

Кожен із цих термінів описує процедуру передачі прав на земельну ділянку від одного власника до іншого, тобто динаміку руху цих прав.

Поняття «набуття» не охоплює всіх процедурних етапів переходу прав між суб'єктами, оскільки воно означає дію вручення чогось однією особою іншій, тобто віддавати або продавати те, що можна взяти в руки, а от поняття «передача» охоплює будь-який спосіб отримання землі, чи то за рішенням органів влади (що надають ділянки у власність, постійне користування чи оренду), чи то на підставі цивільно-правових угод (купівлі-продажу, міни, дарування, успадкування), чи то шляхом приватизації. Отже, термін «передача» в ЗК позначає всі механізми виникнення прав на землю.

Право на земельну ділянку є одним із можливих прав. Конституція України (ст. 14) закріплює, що земля є основним національним багатством під особливою охороною, а право власності на неї гарантується. Це право набувається та реалізується громадянами, юридичними особами й державою згідно із законом. Отримати права на земельну ділянку також можна в процесі переходу (переоформлення) цих прав від однієї особи до іншої. Іншими словами, власність означає, що щось належить комусь, і ця особа має повне право вирішувати, що з цим робити.

Право власності на землю та земельні ділянки - це ключовий елемент земельного права. Він охоплює всі норми, які визначають як регулюються відносини

власності на землю, які існують форми та процедури набуття та оформлення прав на ділянки, як уповноважені особи реалізують свої права щодо належних їм земель, як відбувається відновлення та захист цих прав та інтересів. Через те, що земельні відносини регулюються переважно нормами публічного права, у сфері земельної власності особливо актуальним є принцип, закріплений у ст. 13 Конституції України: володіння власністю зобов'язує.

При законодавчому врегулюванні переходу права власності на землю українським громадянам необхідно збалансувати приватні інтереси власників із суспільним інтересом до землі як до національного багатства, забезпечуючи соціальну спрямованість регулювання. Адже суспільні інтереси щодо збереження та охорони земель повинні мати пріоритет над необмеженим використанням ділянки власником у власних приватних цілях.

Згідно зі статтею 78, Земельний кодекс України трактує право власності на землю як сукупність прав володіння, користування та розпоряджання земельними ділянками. Однак, у юридичній літературі це положення викликає суперечки, оскільки не бере до уваги особливості землі як об'єкта права власності.

Фактичне володіння земельною ділянкою прирівнює до офіційного оформлення прав на неї. Це оформлення включає видачу державного акта на право приватної власності або внесення відповідних записів до земельно-кадастрової документації для земель державної чи комунальної власності. На відміну від загального, права власника вільно розпоряджатися своїм майном, використання земельної ділянки є обмеженим. Власник зобов'язаний використовувати землю лише за її цільовим призначенням відповідно до статей 91, 30 ЗК України.

Розпорядження землею – це не звичайне право власності, воно підлягає жорсткому регулюванню з боку держави. Земельний кодекс України детально визначає, як власники можуть користуватися, передавати чи змінювати свої ділянки, встановлюючи спеціальні порядки для будь-яких операцій купівлі-продажу чи

передачі в користування, обмежень прав власності (сервітути, застави тощо); зміни категорії використання землі.

Найважливіше, що закон суворо забороняє псувати або знищувати землю, передбачаючи за це юридичну відповідальність. Водночас, право власності на земельні ділянки не є абсолютним у всіх країнах. У багатьох державах воно законодавчо обмежується на користь суспільних інтересів.

Необхідність обмеження права власності на землю в Україні впливає безпосередньо з Конституції України. Вона передбачає, що використання власності не повинно завдавати шкоди: правам, свободам та гідності громадян; інтересам суспільства; погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі. Таким чином, хоча формально власник землі має абсолютні повноваження, існують конституційні та законодавчі підстави для їх обмеження задля захисту суспільних інтересів та екології.

Відповідно до Конституції України (ст.13), земля є власністю українського народу, а управління нею відбувається через державні та місцеві органи. Ст. 14 доповнює це положення, вказуючи, що громадяни України мають право на володіння землею та його реалізацію у порядку, визначеному законодавством.

Наступний елемент правової конструкції, який ми аналізували - це «земельні ділянки». Українське законодавство оперує поняттям «земельна ділянка». У статті 79 Земельного кодексу її описано як ділянку землі, яка має чіткі межі, конкретне місце та закріплений за нею набір прав і обов'язків.

Основна інформація про земельну ділянку в Державному земельному кадастрі (згідно зі статтею 15 ЗУ «Про Державний земельний кадастр»): відомості про земельну ділянку включають: кадастровий номер, місце розташування, площа та опис меж, геодезичні дані, координати поворотних точок, міри ліній по периметру та прив'язка до державної геодезичної мережі; якісні та функціональні характеристики: цільове призначення (категорія і вид використання), склад угідь (з контурами будівель і споруд), якісний стан земель та бонітування ґрунтів; юридичні та економічні дані:

відомості про власників, нормативна грошова оцінка, обмеження у використанні, інформація про сервітути чи суборенду, а також про документацію із землеустрою та оцінки земель.

Оскільки Державний земельний кадастр фіксує межі ділянки, а реєстр прав – права власника та їхні обмеження, земельна ділянка існує як юридична категорія тільки після внесення відомостей про неї в обидва ці реєстри. На думку В. І. Андрейцева, земельна ділянка в правовому полі – це найбільш детальна частина земельного фонду, яка виступає об'єктом конкретних юридичних відносин. Саме стосовно такої ділянки визначається правоздатність фізичної особи, і вона отримує юридичне підтвердження своїх прав у формі права власності чи користування.

На думку М. В. Шульги, земля є загальним об'єктом земельних правовідносин, тоді як земельна ділянка їхнім безпосереднім об'єктом. Він визначає земельну ділянку як індивідуально визначену частину земельної території країни, що являє собою частину земної кори, має фіксовану площу, межі, місце розташування, а також певний якісний стан і правовий статус [36, с.302].

За словами П. Ф. Кулинич, земельна ділянка - це чітко відмежована частина земної поверхні з визначеними кордонами, місцем розташування, а також встановленими правами й обов'язками. Власники таких ділянок мають право використовувати не лише саму поверхню, а й простір над і під нею, включно із загальнопоширеними корисними копалинами, згідно із законом.

Земельна ділянка є головним об'єктом земельних прав. Обсяг прав, що надаються власнику чи користувачу (орендарю), прямо залежить від її цільового призначення. Це призначення встановлюється відповідно до того, до якої з категорій поділяються всі землі України. Земельна ділянка офіційно існує як об'єкт, з яким можна здійснювати будь-які правові дії, тільки після того, як її чітко сформулюють (виміряють і встановлять межі), зареєструють у Державному земельному кадастрі та присвоять їй кадастровий номер (це вимагає стаття 79-1 ЗК України). Державний реєстр речових прав використовується для реєстрації земельних ділянок відповідно до

Закону № 1952-IV та Постанови КМУ № 484. Ці документи класифікують земельну ділянку як нерухоме майно.

Визначення земельної ділянки у Земельному кодексі фокусується на її юридичному статусі (межі, права, кадастровий номер) як об'єкта, що передається у власність. Проте, фактичний стан ділянки (ландшафт, склад ґрунтів, насадження) перманентно змінюється та формується внаслідок її використання. Цей структурний процес формування є окремим від адміністративного оформлення. Він має технічну складову, наприклад, рекультивацію, що включає інженерні (планування, завезення ґрунту) та біологічні (внесення добрив) заходи. Тільки після такого комплексного формування ділянка набуває своєї структурної повноти як об'єкт права. Земельна ділянка в процесі використання трансформується згідно з потребами її власника або користувача. Ці зміни є частиною формування земельної ділянки і відображають вплив людини на цей об'єкт. Економічна оцінка ділянки прямо залежить від успішності цього процесу формування. Незважаючи на юридичний статус нерухомого майна, земельна ділянка підлягає безперервній структурній трансформації внаслідок антропогенного впливу, що призводить до зміни її функціонального призначення та утворення якісно нового об'єкта.

Конституційне закріплення землі як основного національного багатства, визначає її особливий правовий статус і вимагає створення для неї окремого закону – Земельного кодексу України, який регулює всі земельні відносини з урахуванням її життєво важливої ролі. Отже, об'єктом, на який реально переходить право власності чи користування до фізичних та юридичних осіб, є не земля як така, а конкретні земельні ділянки. Саме щодо цих ділянок оформлюється юридичний титул та реалізується земельна правосуб'єктність.

Українське законодавство, крім «землі» та «земельних ділянок», оперує терміном «угіддя» (сільськогосподарські та несільськогосподарські). Сільськогосподарські угіддя (ст. 22 ЗК України) включають рілля, багаторічні

насадження, сіножаті, пасовища та перелоги. Несільськогосподарські угіддя – це господарські шляхи, лісосмуги, землі під забудовою та землі тимчасової консервації.

В українській науці категорія «угіддя» недостатньо досліджена. Український науковець П. Ф. Кулинич визначив сільськогосподарські угіддя як обумовлені природними властивостями види функціонального використання земель сільськогосподарського призначення. Вони характеризують спосіб та інтенсивність використання землі, як засобу виробництва, впливають на стан агроландшафтів та біорізноманіття, а також служать для конкретизації прав власників/користувачів та розмежування компетенції органів влади. Власне, сільськогосподарські угіддя можуть бути самостійними об'єктами для передачі прав громадянам, але така передача має суворо відповідати законодавству та стосуватися виключно земель господарського призначення, охорони або відтворення.

Аналіз правових складових дозволяє визначити, що правові форми переходу права власності на земельні ділянки громадянам України - це встановлений законом спосіб зміни власника. Цей механізм включає як матеріальні, так і процедурні норми, які надають зацікавленому громадянину правоздатність для набуття землі у приватну власність. Земля, у свою чергу, розглядається як матеріальна основа для його діяльності, природний ресурс та частина ландшафту.

Вчені А. М. Третяк та В. М. Другак [31] здійснили класифікацію правових форм переходу права власності на земельні ділянки. Вони розглядали це через призму земельних та екологічних відносин, які є базисом для економічних і юридичних відносин (як надбудовних). Класифікація земельних правовідносин за їхніми складовими дає змогу виокремити та дослідити особливості правових форм набуття права власності на земельні ділянки громадянами України.

Процесуальні земельні правовідносини - це система, в якій реалізується комплекс земельних норм, які виникають на основі юридичних фактів, визначених законом, і будучи похідними від матеріального права, встановлюють чітку процедуру для здійснення суб'єктами своїх законних прав та обов'язків.

Земельний кодекс України гарантує громадянам право на безоплатну приватизацію земельних ділянок у різних випадках: від отримання землі із запасу та приватизації раніше наданих ділянок до оформлення паїв, землі для фермерства та наділів для працівників соціальної сфери. Особливість цих правових форм у тому, що органи державної влади та місцевого самоврядування є єдиними зобов'язаними суб'єктами. Вони відповідальні за земельні процедури, включаючи їх забезпечення, видачу документів та реєстрацію права власності.

Правове регулювання приватизації землі надзвичайно складне через розгалуженість нормативної бази. Це ускладнює використання правових форм як при оформленні приватизації, так і при вирішенні земельних спорів. Набуття права власності на земельну ділянку громадянами України може відбуватися на підставі різноманітних угод, які можна поділити на такі ключові категорії:

- придбання ділянок, де вже є нерухомість, викуп землі під власною нерухомістю, без проведення земельних торгів, отримання землі разом із нерухомістю
- право власності на земельну ділянку автоматично переходить до нового власника при укладенні угоди про перехід права власності на житловий будинок, будівлю чи споруду, що на ній розташовані;

- операції на вторинному ринку, стандартні цивільно-правові угоди - найбільш поширений спосіб, що включає купівлю-продаж, міну, дарування, успадкування (заповіт), заставу (іпотеку) та інші передбачені законом угоди щодо земель приватної власності;

- спеціальні договірні підстави, серед яких договір довічного утримання - право власності на земельну ділянку переходить до особи, яка зобов'язується довічно утримувати попереднього власника в обмін на його земельну ділянку, внесок до статутного капіталу - громадянин може передати право власності на свою земельну ділянку до статутного фонду новоствореного чи вже існуючого господарського товариства на підставі засновницьких договорів, які охоплюють більшість випадків

набуття землі у власність громадянами, регулюючи як відносини з державою/громадою, так і з іншими приватними особами.

Усі згадані способи отримання земельних ділянок у власність громадянами України об'єднує те, що всі ці відносини не є абсолютними. Вони завжди залежать від того, чи виконають відповідні особи свої обов'язки або чи реалізують свої права згідно з законом. Іншими словами, перехід права власності завжди обумовлений діями сторін.

Земельно-правові угоди - це добровільні, правомірні дії учасників земельних відносин, які мають на меті встановити, змінити або припинити їхні права та обов'язки щодо землі. Ці земельно-правові угоди є правочинами, метою яких є регулювання прав та обов'язків, що виникають щодо земельної ділянки. Спроба звести земельно-правову угоду до цивільно-правової угоди з особливим об'єктом не відповідає її суті, оскільки звужує її зміст. Хоча обидві угоди ґрунтуються на спільних правових засадах, специфіка процедури переходу прав на землю за земельно-правовими угодами абсолютно інша, що унеможлиблює їхнє ототожнення.

Передача земельних ділянок у власність громадянам України завжди є платною. Учасниками цього процесу можуть бути державні та місцеві органи, а також фізичні, юридичні особи, підприємці та, з певними обмеженнями (крім с/г земель), іноземці та особи без громадянства. Платний перехід - це договірна, відплатна операція між кількома суб'єктами, що відбувається в умовах ринку і часто пов'язана з підприємництвом.

Згідно зі ст. 132 ЗКУ, угоди про перехід права власності на земельні ділянки повинні відповідати таким вимогам: письмова форма - угода має бути оформлена письмово; нотаріальне посвідчення - документ обов'язково підлягає нотаріальному посвідченню; державна реєстрація - після укладення угода підлягає державній реєстрації.

Перехід прав на земельні ділянки до громадян на конкурентній основі відбувається у двох основних правових формах: купівля-продаж

державних/комунальних земель виключно через земельні аукціони (торги) згідно зі ст. 134 ЗК України, придбання земель у власність у процесі приватизації конкретних об'єктів, а саме: об'єктів незавершеного будівництва, автозаправних станцій (АЗС), призначених для обслуговування населення.

Продаж земельних ділянок, що належать державі або громадам (комунальна власність), має відбуватися через аукціони (земельні торги). Це основне правило, закріплене статтею 134 Земельного кодексу, і ділянки продаються як окремі лоти на конкурентній основі.

Аукціони із землею - це прямий шлях до ефективного ринкового землекористування. Вони не лише приносять громаді інвестиції та кошти на розвиток, але й гарантують, що земельні ділянки будуть використовуватися на найкращих для неї умовах.

Ці земельні процедурні правовідносини вирізняються як окрема форма передачі права власності громадянам, оскільки їхнім об'єктом є не забудована земельна ділянка державної чи комунальної власності, щодо якої вже прийнято рішення про відчуження. Ключовою особливістю є також спеціальний порядок переходу права власності - через земельні торги.

Як зазначається у правничих джерелах [8; 41], центральне місце серед нормативно-правових актів посідає ЗКУ від 25 жовтня 2001 р. №2768-III [9].

Процедурні норми - це допоміжний елемент правового регулювання, необхідний для реалізації норм матеріального права. Вони сприяють досягненню результату реалізації матеріальної норми та, як і матеріальні норми, регулюють земельні відносини. Підставами для набуття прав на землю є передбачені земельним та іншим законодавством комплексні юридичні фактичні обставини, що складаються з послідовної системи юридичних фактів і в результаті спричиняють виникнення права власності на землю.

Окремого нормативного акту про земельні процедури в земельному законодавстві України немає. Процедурні норми щодо набуття громадянами права

власності на землю встановлені як у ЗКУ, так і в різноманітних підзаконних актах. Аналіз показує, що хоча ЗКУ і закріплює матеріальне право громадян на приватну власність щодо певних категорій землі, він не містить повного та чіткого процедурного механізму для здійснення цього права.

Недостатня чіткість правового регулювання та брак процедур унеможливають передачу у приватну власність громадянам деяких категорій земельних ділянок державної та комунальної власності, хоча закон це й дозволяє. Слід відзначити позитивний вплив приписів ЗКУ, особливо змін, внесених Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів» від 18 лютого 2016 р. №1012-VIII [26]. Ці зміни забезпечили повну конкурентоспроможність процедури переходу прав на земельні ділянки громадянам через земельні торги порівняно з іншими правовими механізмами.

Право громадян на безоплатну приватизацію землі гарантується стт. 118 та 121 ЗКУ. Ці статті визначають, для яких цілей та в яких межах можна отримати землю безкоштовно. Для практичної реалізації цих норм ЗКУ ухвалено низку законів та нормативно-правових актів. Процедура переходу права власності на земельні ділянки громадянам за цивільними угодами ґрунтується на нормах статтях ЦКУ.

Однак, порядок продажу землі, визначений ст. 128 ЗКУ, поширюється виключно на державну та комунальну власність. Відповідно, ця процедура не регулює перехід прав на земельні ділянки приватної власності до громадян у зазначеній правовій формі. Конкурентний перехід права власності на землю забезпечується нормами ст. 134 ЗКУ.

Розвиток суспільства та автоматизація процесів зумовили перехід конкурентних процедур в електронний формат. Це, своєю чергою, вимагало створення правової бази для роботи та захисту відповідних електронних майданчиків. Головним кроком стало ухвалення ЗУ «Про електронні документи та електронний документообіг» (від 22 травня 2003 р. № 851-IV). Цей закон дозволяє подавати документи в цифровій формі, засвідчені електронним цифровим підписом (ЕЦП). ЗУ «Про електронні довірчі

послуги» (від 05.10.2017 р. №2155-VIII) визначає структуру державних органів, які регулюють сферу електронного документообігу, а також встановлює правила функціонування системи е-документообігу, електронної ідентифікації та надання електронних довірчих послуг.

Згадаємо, про картографо-геодезичний фонд України, який є частиною Державного земельного кадастру, створений на підставі ЗУ «Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність». Громадяни мають вільний онлайн-доступ (на ресурсі <https://map.land.gov.ua/kadastrova-karta>) до публічної інформації кадастру. Це дає можливість дізнатися про вільні ділянки, а також отримати дані про будь-яку ділянку (площа, кадастровий номер, цільове призначення, сусіди тощо) в обсязі, що не порушує Закон України «Про захист персональних даних».

Кожен перехід права власності на земельну ділянку до громадянина України вимагає обов'язкової оцінки, яка здійснюється на підставі положень Закону України «Про оцінку земель» (№1378-IV, 11.12.2003 р. [38]. Зокрема, нормативна грошова оцінка землі (НГО) є необхідною для таких цілей: визначення розміру державного мита під час укладання цивільно-правових договорів щодо землі (міни, дарування, спадкування, окрім випадків спадкування, що не оподатковується), обрахунок втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, оцінки ділянок, що переходять у власність, площею понад 50 га (державна/комунальна власність), а також ділянок для відкритих спортивно-оздоровчих об'єктів, періодичної (раз на 5 років) інвентаризації сільськогосподарських земель. Експертна грошова оцінка землі також є обов'язковою при відчуженні земельних ділянок, які є державною або комунальною власністю, право власності на земельну ділянку переходить до іншої особи за судовим рішенням.

Згідно із ЗУ «Про землеустрій» (від 22 травня 2003 р. №858-IV), зміна власника земельної ділянки на користь громадян України вимагає складання землевпорядної документації. Ця документація є обов'язковим набором технічних матеріалів

(проектів, карт, описів, креслень, кошторисів, розрахунків) про використання та охорону землі, які мають бути реалізовані у встановлений строк.

Окремий етап оформлення права власності на землю для громадян України, що включає створення електронних документів, присвоєння кадастрового номера, внесення даних до Державного земельного кадастру (ДЗК), Поземельної книги та видачу витягу з ДЗК, регламентується ЗУ «Про Державний земельний кадастр» (№3613-VI) та Порядком ведення ДЗК (Постанова КМ №1015).

Процес державної реєстрації права власності на земельну ділянку для громадян базується на нормах ЗКУ, Закону «Про Державний земельний кадастр» та ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Ця процедура передбачає подання документів, їх електронне копіювання, обов'язкову перевірку реєстратором даних реєстрів на предмет можливих перешкод, прийняття рішення про реєстрацію чи відмову, внесення відомостей до Державного реєстру прав та, зрештою, видачу Витягу.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, включаючи необхідні документи, умови, підстави та процедури, регламентується Постановою КМУ № 1127 від 25 грудня 2015 року. Ключовою вимогою для такої реєстрації є внесення відомостей про ділянку до Державного земельного кадастру.

Згідно з Постановою КМУ №509 від 12.07.2017 р. [50], яка затверджує порядок доступу реєстраторів до Державного земельного кадастру, встановлено електронний зв'язок між реєстрами. Зокрема, вона зобов'язує кадастрового реєстратора передавати інформацію про кадастровий номер до Державного реєстру прав на нерухоме майно.

Згідно з Постановою КМУ №1553 від 17.11.2004, в Україні створено Державний фонд документації із землеустрою (ДФДЗ), який є державною власністю і формується органами Держгеокадастру. Цей фонд акумулює всі матеріали землеустрою про земельні ділянки і є обов'язковим інформаційним ресурсом для всіх учасників земельних відносин при переході права власності на землю. Створення ДФДЗ має вирішальне значення для завершення інвентаризації та моніторингу земель, що є

критично важливим напередодні відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення.

Експертна грошова оцінка земельних ділянок є обов'язковою при цивільно-правових угодах (ст. 201 ЗКУ) і проводиться за Методикою КМ України. Постанови КМ України (№1531 та №2) визначають ЕГО, як процес встановлення ринкової вартості землі.

Порядок ведення ДЗК, включаючи процедури внесення даних, реєстрації права власності, присвоєння кадастрових номерів, ведення Поземельної книги та надання інформації, визначений Постановою КМУ №1051 від 17 жовтня 2012 року. Ведення ДЗК забезпечує Держгеокадастр. Реєстрацію земельних ділянок у ДЗК проводить державний кадастровий реєстратор на підставі заяви, затвердженої документації із землеустрою (в оригіналі) та електронного документа. Реєстрація здійснюється онлайн і вимагає завантаження погодженої землевпорядної документації та введення персональних даних фізичної особи.

Реєстрація здійснюється за допомогою програмного забезпечення ДЗК.

2. Договірне набуття права власності на землю громадян

Основна частина процедурних норм, що стосуються приватизації земельних ділянок громадянами, згодом була закріплена у чинному ЗКУ від 25 жовтня 2001 року №2768-III [9] (з подальшими змінами).

Серед українських науковців немає спільної думки щодо того, чи має бути платним перехід права власності на землю для громадян, тому вони постійно ведуть дослідження сутності приватизації земельних ділянок. Зокрема, Т. Г. Ковальчук і О. І. Заєць вважають, що приватизація землі це особливий вид земельних процесуальних відносин, в яких за ініціативою громадян відбувається безоплатна передача земельних ділянок з державної власності у приватну. П. Ф. Кулинич вважає приватизацію землі частиною адміністративного обігу земельних ділянок, оскільки права власності передаються на підставі рішень органів влади.

Наразі механізм так званої «безоплатної приватизації», покликаний забезпечувати права громадян, не справляється зі своїм соціальним призначенням. Це пов'язано з тим, що через брак державного фінансування та надмірну бюрократизацію процедури, як уповноважені особи (громадяни), так і зобов'язані суб'єкти (державні органи) стикаються зі значними труднощами під час її реалізації.

Сама собою наявність безоплатної приватизації не усуває її недоліків. Фактично, реалізація права громадянина на приватизацію, навіть за умови наявності вільних ділянок, часто залежить від рішення органу місцевого самоврядування чи державної влади.

У своїй науковій роботі, присвяченій правовому забезпеченню безоплатної приватизації земель в Україні [19], Н. Д. Когут пропонує розділити цей процес на гарантований, що визнає приватизацію землі, якою громадянин уже користується, оскільки це є реалізацією його конституційного права та негарантований. Критичний висновок авторки полягає в тому, що для негарантованої приватизації законодавство не містить прозорих критеріїв, на підставі яких владні органи повинні приймати

рішення. Це створює ситуацію, коли праву громадянина на безоплатне отримання землі не кореспондує обов'язок органів влади це право задовольнити.

На нашу думку, приватизація землі в Україні, започаткована у 1992 році під час становлення незалежності та переходу до ринкової економіки, стала історично необхідним кроком. Однак, попри позитив, реформа виявилася несистемною. Громадяни, отримавши ділянки, часто не мали знань чи коштів для ефективного їх використання. Це призвело до того, що значна частина землі опинилася в оренді агрохолдингів за низьку плату. У сучасних умовах, коли пріоритетом є ефективне землекористування, збереження цінних властивостей землі та підтримка ефективних власників, виникає потреба у подальших реформах земельних відносин.

Звертаємо увагу, що приватизація земельних ділянок, як форма переходу права власності громадянам, збережеться, оскільки це право мають поточні користувачі землі. Однак, на нашу думку, для забезпечення соціальної справедливості та боротьби з корупцією необхідно встановити кінцевий термін для приватизації земель державної та комунальної власності.

Документом, що посвідчує право власності є Витяг з Державного реєстру речових прав. Щоб громадянин отримав у власність землю із запасу чи резервного фонду через приватизацію, ліцензовані землепорядні організації готують необхідну документацію із землеустрою. Яка являє собою комплекс технічних матеріалів, що забезпечують юридичне оформлення земельної ділянки з встановленим цільовим призначенням як об'єкта правових відносин. Документацію із землеустрою зазвичай готують приватні землепорядні організації на основі договору із замовником. Оскільки законодавство не встановлює конкретних термінів, вони визначаються угодою між замовником і виконавцем.

На вказаному етапі необхідно провести підготовку, що охоплює збір, систематизацію та вивчення земельно-кадастрових, статистичних і картографічних даних. На цьому етапі землепорядна організація здійснює геодезичні вимірювання для точного визначення (уточнення) меж земельної ділянки, використовуючи пункти

державної геодезичної мережі. Розроблена землепорядна документація підлягає обов'язковому погодженню з органами земельних ресурсів.

Існує можливість проведення Державної землепорядної експертизи технічної документації. Проведення Державної землепорядної експертизи є окремим етапом приватизації земельної ділянки і здійснюється спеціально уповноваженим державним органом у сфері експертизи землепорядної документації, згідно з вимогами Закону України «Про державну експертизу землепорядної документації» (№1808-IV від 17.06.2004).

Передача земельної ділянки у власність відбувається на підставі затвердженої землепорядної документації рішенням місцевого або державного органу. Рішення про затвердження документації із землеустрою та передачу земельної ділянки у власність громадянину приймає Держгеокадастр, для сільськогосподарських земель державної власності - сільська, селищна, міська рада, або ОТГ - для земель комунальної власності. Це рішення має бути прийняте протягом двох тижнів після отримання погодженої землепорядної документації. Якщо документація вимагає обов'язкової державної експертизи, то рішення приймається тільки після отримання позитивного висновку цієї експертизи.

Наступним кроком є встановлення меж земельної ділянки на місцевості (в натурі). Ця процедура проводиться згідно з Інструкцією №376 від 18.05.2010 Державного комітету України із земельних ресурсів та Законом України «Про топографо-геодезичну та картографічну діяльність» №353-XIV від 23.12.1998. На цьому етапі розробляється землепорядна документація для встановлення меж земельної ділянки на місцевості, включаючи проведення топографо-геодезичних, картографічних та камеральних робіт, а також закріплення меж межовими знаками.

Процедура встановлення меж земельної ділянки завершується оформленням Акту приймання-передачі. Цей Акт засвідчує передачу власнику на зберігання довгострокових межових знаків, якими на місцевості закріплено межі ділянки. На цій стадії приватизації здійснюється кадастрова зйомка, результатом якої є кадастровий

план – земельно-правовий документ. План містить детальне зображення меж ділянки, наявних на ній споруд, елементів, а також відображає межі вкраплених ділянок сторонніх осіб, угідь та зон обмежень використання.

Сама процедура реєстрації земельної ділянки в Державному земельному кадастрі визначається Законом України «Про Державний земельний кадастр» та відповідним Порядком, затвердженим Постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17 жовтня 2012 р. Державний земельний кадастр є державною геодезичною та картографічною основою, що ведеться в паперовому та електронному форматах.

Завершальним кроком у формуванні земельної ділянки є її реєстрація в Державному земельному кадастрі (ДЗК). Цей процес забезпечує публічність ключової інформації: адреси, площі, координат поворотних точок, меж, відомостей про суміжних землекористувачів та якісний стан ґрунтів. Саме під час реєстрації ділянка отримує кадастровий номер, до ДЗК вносяться дані про обмеження у використанні (сервітути, суборенда), нормативно-грошову оцінку та інформацію про власників. Реєстрацію підтверджує Витяг із ДЗК. Також Державним земельним кадастром передбачено ведення Поземельної книги, (в письмовій та електронній формах), де фіксується інформація щодо земельної ділянки та відомості про її власника.

Остання стадія - це державна реєстрація права власності на земельну ділянку, що вноситься до Реєстру речових прав на нерухоме майно. Існує автоматичний обмін даними між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно щодо земельних ділянок, ця інформація про земельну ділянку синхронізується між ними. Стаття 125 ЗКУ чітко встановлює, що право власності на земельну ділянку виникає лише після її державної реєстрації у Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі прав на нерухоме майно.

За словами П. Ф. Кулініча, державна реєстрація прав на землю є ключовим елементом, оскільки вона слугує офіційним визнанням і підтвердженням державою фактів переходу права власності на земельні ділянки українським громадянам. Це

визначення повною мірою розкриває сутнісне та правове значення цієї стадії, ідентифікуючи її як етап завершення трансферу прав на земельні ділянки.

Складна і тривала процедура приватизації наразі є наслідком існуючих соціальних проблем у нашій державі, до яких останніми роками додалися ускладнення, спричинені економічною та політичною кризами та військовою агресією з боку Російської федерації.

На сьогодні діє спрощена процедура безоплатної приватизації земельних ділянок громадянами, а саме: власник нерухомого майна замовляє виготовлення технічної документації із землеустрою, затверджує її рішенням органу місцевого самоврядування та реєструє речове право.

Питання того, якими саме договорами (купівлі-продажу, дарування тощо) і на яких умовах громадянин може оформити право власності на землю, не врегульоване в Земельному кодексі України, немає ні переліку цих угод, ні їхніх суттєвих ознак. Було науково обґрунтовано виокремлення інституту договорів на користування природними ресурсами та запропоновано таке визначення еколого-правового договору: це угода між двома чи більше сторонами, яка регулює використання, відтворення та охорону природних ресурсів і довкілля, де чітко прописані права й обов'язки сторін, спрямовані на досягнення спільної мети з дотриманням еколого-правових норм.

Під час написання нашої роботи, ми проаналізували наукові погляди, серед яких варто відзначити дослідження К. І. Кучерук «Договір купівлі-продажу земельної ділянки» [24] та О. В. Глової «Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні».

Так, К. І. Кучерук розглядає договір купівлі-продажу земельної ділянки як цивільно-правову угоду, згідно з якою продавець зобов'язаний передати покупцеві у власність конкретну земельну ділянку (з визначенням її меж, цільового призначення та обмежень), а покупець зобов'язаний прийняти її, сплатити встановлену ціну та провести державну реєстрацію (у ДЗК та РРП).

Науковець О. В. Глотова, визначає земельні угоди, як юридично значущі дії громадян та організацій, які здійснюються під державним контролем і спрямовані на встановлення, зміну або припинення їхніх прав та обов'язків щодо тих земельних ділянок, які беруть участь у цивільному обігу.

На основі цього можна зробити висновок, що договір є універсальною правовою формою, яка застосовується не лише в цивільних і земельних, але й у конституційних, сімейних, трудових та інших правовідносинах. Позиція вчених така, що договори із земельними ділянками, успадкувавши цивільно-правові основи стають земельно-правовими.

Земельні ділянки є об'єктом правовідносин, що стосуються переходу права власності на них за цивільно-правовими угодами. Згідно зі статтею 79 ЗКУ, земельна ділянка - це чітко обмежена частина землі, яка має своє місце розташування і щодо якої законодавчо визначені певні права. Укладання угоди щодо земельної ділянки — це комплексна процедура, яка передбачає перехід права власності/користування і залежить від таких факторів, як категорія землі, наявність необхідних правовстановлюючих документів та інших специфічних обставин.

Земельна угода є правовим механізмом відчуження земельних ділянок, виділених у натурі із земель державної чи комунальної власності. Вона являє собою договір між фізичною особою та відповідним органом влади/самоврядування, який обов'язково укладається у письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації.

Згідно зі стт. 131 та 132 ЗКУ, українські громадяни можуть набувати землю у власність через цивільно-правові угоди, як-от міна, рента, дарування чи спадкування. Ці угоди оформлюються згідно з вимогами ЦКУ та ЗКУ. Ст. 132 ЗКУ регулює вимоги до змісту угод щодо переходу права власності на земельні ділянки, які належать громадянам. Законодавство вимагає письмової форми та обов'язкового нотаріального посвідчення таких документів. Істотні умови угоди охоплюють: ідентифікаційні дані сторін, предмет договору (з деталізацією характеристик земельної ділянки),

правовстановлюючі документи, відомості про обмеження та обтяження (зокрема, заборони на відчуження, застава, оренда), а також договірну ціну і взаємні зобов'язання.

Неважливо, як саме людина отримує земельну ділянку – купує, обмінює чи успадковує – це не міняє того, що це земельні правовідносини. Але важливо, що сам лише письмовий договір про передачу землі не робить людину власником. Право власності виникає, змінюється чи припиняється тільки після нотаріального посвідчення цієї угоди. Закон дозволяє використовувати договори для передачі землі, щоб було зручніше, але ці договори мають чітко відповідати земельному законодавству, оскільки земля є особливим об'єктом.

У ЗКУ (ст. 19) визначено дев'ять категорій земель за їхнім цільовим призначенням. Тому важливо знати яка категорія земельної ділянки є ключовою для визначення законного способу набуття права власності на неї громадянами.

Так, земельні частки (паї) можуть бути об'єктом цивільно-правових угод лише у двох випадках: успадкування або обміну. Обмін дозволяється лише на іншу земельну ділянку з однаковою нормативною грошовою оцінкою або якщо різниця в оцінках не перевищує 10% (згідно з частиною другою статті 37-1 ЗК України).

Згідно зі статтями 83 та 84 ЗК України, земельні ділянки державної та комунальної власності не підлягають передачі у приватну власність, за винятком прямо передбачених Кодексом випадків. Однак громадяни мають право приватизувати невеликі (до 5 га) замкнені ділянки лісу та замкнені природні водойми (до 3 га). Таким чином, у цивільно-правових угодах, за якими земельні ділянки переходять у власність громадян, найчастіше фігурують землі житлової та громадської забудови, а також певна кількість земель сільськогосподарського призначення, окрім тих, що є паями. Земельні ділянки державної та комунальної власності, незабудовані, можуть бути передані у власність громадянам виключно через аукціон, згідно зі ст.134 ЗКУ.

Загальні вимоги до учасників земельних угод регулюються ЦКУ, який встановлює цивільну правоздатність і дієздатність фізичних осіб. Земельний кодекс України натомість визначає спеціальні вимоги до суб'єктів, які можуть укласти угоди щодо земельних ділянок певного цільового призначення.

Угоди, що стосуються купівлі-продажу, міни чи дарування землі та містять відкладальні умови (як-от договір довічного утримання або спадкові домовленості), доцільно об'єднати у **першу групу**. Відповідно, до **другої групи** відносять угоди про поділ або виділення землі, наприклад, між членами сім'ї чи фермерського господарства. Угоди **третьої групи** передбачають використання вартості окремих земельних ділянок для покриття грошових зобов'язань.

ЗКУ не містить визначення договору купівлі-продажу землі, його суть полягає в тому, що одна людина (продавець) віддає річ іншій людині (покупцеві) назавжди (тобто у власність), натомість ця інша людина (покупець) бере річ і платить за неї гроші. Земельна ділянка, незалежно від форми власності (державна, комунальна чи приватна), може бути предметом договору купівлі-продажу. Однак, законодавець розглядає земельну ділянку не як самостійний об'єкт, а класифікує її як частину майна.

У березні 2020 року Верховна Рада України ухвалила Закон №552-IX (від 31.03.2020), який змінив статті 130 та 131 ЗКУ та започаткував ринок земель сільськогосподарського призначення. Ключовими змінами з 1 липня 2021 року стали обмеження площі - до 1 липня 2024 року громадянин може набути у власність до 100 га с/г землі; після 1 липня 2024 року - до 10 000 га; до 31 січня 2030 року - вартість ділянки не може бути нижчою за нормативно-грошову оцінку. Після цієї дати застосовуватиметься ринкова вартість. Діє заборона на продаж земель с/г призначення державної та комунальної власності, а також заборонено продаж та зміну цільового призначення с/г земель на тимчасово окупованих територіях (АР Крим, м. Севастополь, частини Донецької та Луганської областей).

Для всіх категорій земель, купівля-продаж земельної ділянки вимагає письмової форми та обов'язкового нотаріального посвідчення відповідно до статей 657 ЦК України та 128 ЗК України.

Правила придбання землі у держави чи комунальної власності встановлені ст.128 ЗКУ. Без аукціону купити таку землю можуть лише ті громадяни, які нею вже користуються, або власники нерухомості, що знаходиться на цій ділянці. Ціна є обов'язковою умовою договору купівлі-продажу землі. Вона встановлюється на основі експертної грошової оцінки, яку проводять ліцензовані організації на запит державних, місцевих органів влади або власників ділянок.

Продаж або купівля земельної ділянки відбувається за погодженням відповідного державного або місцевого органу влади. Для ініціювання цієї процедури громадянин подає заяву, додаючи документ, що підтверджує його право користування ділянкою, та свій паспорт. Після отримання такого рішення проводиться експертна грошова оцінка землі.

Визначення договору купівлі-продажу земельної ділянки - це правочин, що оформлює перехід права власності на земельну ділянку від продавця до покупця, де продавець передає покупцю всі правомочності власника, а покупець зобов'язується сплатити обумовлену ціну. Перехід права власності підлягає обов'язковій державній реєстрації шляхом внесення відповідних даних до Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно, відповідно до встановленої процедури.

Згідно зі ст. 715 ЦКУ, договір міни земельних ділянок передбачає, що сторони обмінюються ними на праві власності. При обміні земельних ділянок, кожна сторона передає свою ділянку у власність іншій. Визначення договору міни не можна повністю застосувати до земельних правовідносин, оскільки земельна ділянка має особливий статус: вона не є товаром, а отже, на неї не поширюються економічні поняття «ринок» та «обіг». Обмінювати можна лише ту земельну ділянку, яка має кадастровий номер і

належним чином зареєстрована в Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Обмін правами на земельні ділянки за договором є нечастим явищем. Основною проблемою при оскарженні таких угод у суді є недотримання, зокрема, нотаріальної форми.

Договір дарування земельної ділянки – це юридичний механізм, за яким громадянин України безоплатно передає право власності на свою земельну ділянку іншій фізичній особі, обдарований його приймає. Цей договір підлягає обов'язковому нотаріальному посвідченню та державній реєстрації у Державному земельному кадастрі й Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Договір ренти землі – це передача майна у власність платнику ренти, який зобов'язаний періодично виплачувати одержувачу ренти (грошима чи іншим способом) безстроково або протягом встановленого строку. Угода про ренту має бути оформлена письмово і обов'язково засвідчена нотаріусом. Ці правовідносини мають спільні риси з орендою, проте відмінність договору ренти полягає в тому, що після сплати обумовленої суми протягом певного періоду платник ренти стає повноправним власником земельної ділянки. Сторонами договору ренти можуть бути лише фізичні та юридичні особи. Цей процес передбачає передачу земельної ділянки у власність платнику ренти, нотаріальне посвідчення договору, державну реєстрацію нового права власності в Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, зобов'язання платника ренти здійснювати виплати (ренту) одержувачу - безстроково або протягом визначеного терміну - у вигляді грошової суми або в іншій узгодженій сторонами формі.

Договір довічного утримання (догляду) як правочин, передає набувачеві право власності на нерухоме, а набувач бере на себе зобов'язання довічно забезпечувати відчужувача утриманням та/або доглядом. Отже, земельно-правовий договір довічного утримання – це угода, за якою власник передає земельну ділянку іншій

особі у власність, а та зобов'язується довічно забезпечувати власника утриманням та/або доглядом.

Варто детально розглянути правові аспекти спадкування земельних ділянок. Особливо слід виділити правові норми, які регулюють перехід права власності на землю за спадкуванням. Ці правовідносини становлять собою успадкування прав на земельну ділянку, коли вони переходять від померлого (спадкодавця) до його наступників (спадкоємців) за правилами закону або на підставі заповіту. Оформлення заповіту є особистим розпорядженням власника земельної ділянки на випадок його смерті. При спадкуванні за заповітом право власності на земельну ділянку переходить до зазначених осіб із збереженням її цільового призначення. Заповіт складається у письмовій формі, обов'язково зазначити час та місце його складання, має бути особисто підписаний заповідачем та обов'язково нотаріально посвідчується. Спадкоємець може оформити право власності на земельну ділянку в будь-який час після закінчення шести місяців з моменту відкриття спадщини.

Угоди, що стосуються відокремлення земельних ділянок, входять до другої групи земельно-правових угод. До таких угод, зокрема, належать поділ земель фермерського господарства та розподіл земельної ділянки під час поділу майна між подружжям. Поділ земельної ділянки в Україні регулюється законодавством, яке не встановлює чітких процедурних етапів для укладання відповідної угоди.

Проте, аналіз чинних норм дозволяє виділити ключові кроки для оформлення поділу. Оскільки державна реєстрація права власності на нові ділянки відбувається у двох реєстрах (Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно), земельна ділянка спочатку має бути юридично сформована та мати присвоєний кадастровий номер.

Процес реєстрації права власності на земельну ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно в Україні включає такі ключові моменти:

-державну реєстрацію - офіційне визнання й підтвердження державою фактів набуття, зміни або припинення речових прав на нерухоме майно, а також обтяжень

таких прав, яке здійснюється шляхом внесення відповідних відомостей до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ДРРП);

-державний реєстр речових прав на нерухоме майно (ДРРП) - єдина державна інформаційна система, яка забезпечує обробку, збереження та надання відомостей про зареєстровані права та їх обтяження, а також про об'єкти та суб'єктів цих прав;

-місце проведення реєстрації - місцезнаходження майна не впливає на визначення місця реєстрації права власності, винятком є випадки, коли державна реєстрація здійснюється нотаріусом;

-реєстраційна справа - формується одночасно в паперовій та електронній формі. Може бути заведена без прив'язки до місця знаходження земельної ділянки, містить відомості про речові права, їх обтяження, об'єкти та суб'єктів цих прав. Підлягає зберіганню протягом всього часу існування об'єкта. Паперовий варіант зберігається у відповідній реєстраційній службі, що знаходиться в тій же адміністративній одиниці, що й об'єкт нерухомості.

Процедура державної реєстрації прав на земельні ділянки включає такі послідовні кроки: - етапи реєстрації - подання та реєстрація заяви - прийняття документів та формування заяви, її реєстрація в електронній базі даних;

- сканування документів - створення електронних сканкопій поданих документів та їх розміщення у Державному реєстрі прав;

- встановлення черговості - визначення пріоритету розгляду зареєстрованих заяв;

- правова перевірка - аналіз документів на наявність підстав для зупинення розгляду/реєстрації або відмови, з прийняттям відповідних рішень; прийняття рішення про реєстрацію - ухвалення рішення про державну реєстрацію прав, якщо відсутні підстави для зупинення чи відмови;

- внесення відомостей до Реєстру - відкриття нового або внесення відповідних даних до вже існуючого чи спеціального розділу Державного реєстру прав;

- - формування витягу - підготовка витягу про проведену державну реєстрацію прав для заявника; завершення процедури - видача документів заявником за результатом розгляду заяви.

Пакет документів для державної реєстрації права власності на земельну ділянку включає: заяву, паспорт або інший документ, що посвідчує особу, документи, що підтверджують оплату адміністративних послуг (витяг з Реєстру) та державного мита (якщо воно передбачене), документи-підстави для реєстрації права власності (визначені Законом про держреєстрацію речових прав).

Громадянам, які вирішують, яку саме правову форму переходу обрати або за яким договором набути у власність земельну ділянку, слід враховувати такі основні фактори: форма власності землі, цільове призначення, вимоги до покупців, оцінка ділянки. Ці критерії є ключовими для визначення найбільш підходящого варіанту придбання землі та виду земельно-правового договору.

3. Зміна власника земельних ділянок на умовах відкритої конкуренції

Конкуренція це економічне змагання між незалежними товаровиробниками (або підприємцями). Мета цього суперництва - задоволення власних інтересів, зокрема досягнення вигідних умов для виробництва та збуту продукції, а також отримання вищого прибутку. Наслідком конкуренції є те, що самостійні дії кожного підприємця обмежують його можливість суттєво впливати на загальні ринкові умови реалізації товарів.

У земельно-правовій науці існують різні погляди щодо плюсів і мінусів конкурентного підходу (земельних торгів) для переходу права власності на землю. Зокрема, В. В. Пікузо розглядає земельні торги як найбільш привабливий і законний спосіб, щоправда, з необхідністю доопрацювання процедури. Водночас, запровадження земельних аукціонів відчутно збільшило надходження до бюджетів, що свідчить про їхню фінансову ефективність.

Науковці пропонують власні формулювання щодо визначення «земельних торгів (аукціону)», так А. В. Мартин пропонує розглядати земельний аукціон як спосіб відчуження прав на землю, де ділянка виставляється як лот, учасники роблять ставки, а права продаються тому, хто запропонував найвищу ціну. У вузькому сенсі він трактує це поняття як сукупність правил і процедур, що регулюють публічний обіг прав на землю та визначають їхню вартість.

Земельний аукціон, за визначенням В. В. Носіка, - це передбачена чинним земельним законодавством процедура продажу земельних ділянок, де право на укладення договору отримує той учасник, який запропонує найвищу ціну за виставлений на торги лот (земельну ділянку) [26].

Деякі науковці помилково класифікують земельний аукціон як форму продажу земельних ділянок. Перехід права власності на землю через аукціон є окремою, незалежною правовою формою. Вона відрізняється від звичайного продажу та інших цивільно-правових угод особливими правовими підставами та змагальним характером

отримання права власності. Факт подальшого укладення договору купівлі-продажу лише завершує процес, але не робить аукціон тотожним звичайній угоді купівлі-продажу. Тому запропоноване визначення є неточним і потребує перегляду. П. Ф. Кулинич визначає, що земельний аукціон є формою публічних земельних торгів, де право власності на ділянку отримує учасник, який запропонував найвищу ціну [15].

Отже, земельний аукціон – це конкурентна форма земельних торгів, під час якої земельні ділянки державної та комунальної власності продаються тому учаснику, який запропонує найвищу ціну, після чого з ним укладається договір купівлі-продажу.

Існує чотири ключові типи земельних аукціонів:

- «Англійський аукціон» - відкриті торги, де учасники по черзі оголошують ставки, що постійно зростають, переможець – той, хто запропонує найвищу суму;
- «Голландський аукціон» - починається з високої ціни, яка поступово знижується, доки один із учасників не погодиться її заплатити;
- Закритий аукціон першої ціни - учасники подають свої пропозиції у закритих конвертах, перемагає той, хто запропонував найбільшу ціну;
- «Аукціон Вікри» - схожий на закритий аукціон першої ціни, але переможець сплачує суму, що дорівнює другій за величиною ставці.

Аналіз наведеної класифікації свідчить, що в Україні земельні торги відбуваються за моделлю «Англійського аукціону». Цей підхід, коли стартова ціна лоту відповідає ринковій експертній оцінці, критикується в юридичній літературі [5]. Основна претензія полягає в тому, що зростання ціни під час торгів не гарантує реалізації ділянки за справедливою ціною. Натомість, у наукових дослідженнях пропонується, що оптимальнішою для України є форма «Голландського аукціону», де ціна земельної ділянки знижується.

Відкриття ринку землі та продовження земельної реформи стимулюють зростання популярності конкурентного способу набуття права власності на землю.

Проте, є й винятки з цього правила, коли земельні торги не проводяться. Земельні торги не є обов'язковими у таких випадках: надання землі громадянам для

сінокосіння, випасання худоби, городництва, а також у межах норм безоплатної приватизації, передача земель загального користування садівничим і дачним кооперативам, безоплатна передача землі певним категоріям учасників бойових дій. Процедуру переходу права власності на земельну ділянку на конкурентних засадах здійснюють Державна виконавча служба та приватні виконавці за місцем проживання боржника або за місцем знаходження самої земельної ділянки.

Правовою основою для проведення електронних аукціонів є низка Законів України, а саме:

- Закон України «Про електронні документи та електронний документообіг», який встановлює можливість використання електронних документів, що є критично важливим для роботи електронних майданчиків;
- Закон України «Про електронні довірчі послуги» - регулює питання електронної ідентифікації учасників та надання електронних довірчих послуг, необхідних для безпечної участі в аукціонах;
- Закон України «Про захист інформації в інформаційно-комунікаційних системах» - гарантує захист інформації та безпеку функціонування електронних систем, що використовуються для проведення аукціонів.

Порядок проведення оцінки земельних ділянок регулюється Законом України «Про оцінку земель» та Постановою Кабінету Міністрів України «Про експертну грошову оцінку земельних ділянок». Зокрема, експертна грошова оцінка спрямована на встановлення ринкової вартості ділянки для її відчуження. Важливо, що згадана Постанова визначає об'єкти, розташовані на землі, як «земельні поліпшення» і вимагає проводити оцінку самої ділянки без їхнього врахування. Результати оцінки оформлюються у вигляді звіту, який містить опис ділянки, аналіз вихідних даних, оцінку найефективнішого використання, розрахунок вартості за обраними методиками та підсумковий висновок про вартість.

Державна реєстрація права власності на земельну ділянку, придбану на земельному аукціоні, є фінальним етапом переходу права власності. Цей процес, який

регулюється Законом України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» та Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України, потребує детального вивчення саме для конкурентних процедур.

Для земельного аукціону встановлено перелік необхідних документів, а саме: заява для фізичних осіб, довідка про отримання документів, книга реєстрації учасників, вхідний квиток, інформаційна картка на лот та картка учасника. Державні чи комунальні земельні ділянки продаються громадянам України виключно через земельні торги (аукціон). Ділянки продаються окремими лотами на конкурентних засадах. Переможцем стає той, хто запропонує найвищу ціну, і з ним укладається договір купівлі-продажу.

Проведення земельних торгів ініціює їх організатор (власник землі - приватна особа/компанія, або державний/місцевий орган), який наймає виконавця, укладаючи з ним договір про надання послуг з організації аукціону. Цей договір є цивільно-правовою угодою, предметом якої є проведення торгів за винагороду. Ключові умови договору - це опис послуги, права, обов'язки, відповідальність сторін, ціна та порядок розрахунків. Проведення земельних торгів може здійснювати суб'єкт господарювання на підставі договору, укладеного з їхнім організатором.

Чинний ЗКУ не містить єдиного, чіткого та вичерпного переліку стадій процедури набуття громадянами України права власності на земельні ділянки на конкурентних засадах (через аукціони). Етапи набуття громадянами України права власності на земельні ділянки через конкурентні процедури включають такі ключові стадії: підготовка земельної ділянки до продажу організатором торгів, укладання угоди з виконавцем земельних торгів, оприлюднення інформації про земельний аукціон, проведення торгів та оформлення результатів, укладення та нотаріальне посвідчення договору купівлі-продажу, державна реєстрація права власності у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Оскільки ст. 136 ЗКУ вимагає зазначення в рішенні про торги всіх ідентифікуючих даних ділянки (місце, цільове призначення, кадастровий номер),

спочатку необхідно провести роботи із землеустрою, присвоїти кадастровий номер, зареєструвати право власності та здійснити експертну грошову оцінку.

Перед тим, як виставити земельну ділянку на конкурентні торги (продаж права власності), організатор (представник власника) вже визначає її як конкретний об'єкт, знає її ринкову вартість і чітко формулює умови продажу. Це свідчить про те, що продажу передують ретельне вивчення попиту та перспектив реалізації ділянки. На основі цієї інформації й розробляються умови конкурсу/аукціону, які можуть включати вимоги щодо збереження цільового призначення або стану землі.

Для проведення земельних торгів необхідний договір між організатором торгів та особою, яка їх фактично проводить (виконавцем). ЗКУ передбачає, що виконавець аукціону може попередньо оплатити організаційні витрати, які згодом відшкодовуються переможцем торгів.

Деякі дослідники розглядають оголошення про земельний аукціон як публічну оферту. Оголошення про земельний аукціон, яке є ключовим джерелом інформації для учасників, необхідно розмістити на офіційному вебресурсі центрального земельного відомства. Це має бути зроблено в часовому проміжку: не раніше 30, але й не пізніше 90 днів до призначеної дати торгів. Оголошення повинно максимально повно розкривати всі деталі про земельну ділянку, обов'язково містити фотографії та копії всіх наявних документів.

Для забезпечення належної змагальності та досягнення мети земельного аукціону необхідно гарантувати повну та достовірну поінформованість усіх зацікавлених осіб про запланований аукціон та його умови. Для участі в земельних торгах громадянин України повинен подати заяву не пізніше ніж за три дні до дати проведення аукціону. До заяви необхідно додати копії паспорта, ідентифікаційного коду, а також документи, які засвідчують сплату реєстраційного та гарантійного внесків.

Реєстраційний і гарантійний внески для участі в земельних торгах перераховуються на спеціальні рахунки виконавця торгів, відкриті в банку.

Реєстраційні внески не повертаються, якщо тільки організатор не скасує торги. Реєстраційний внесок призначений для покриття організаційних витрат, пов'язаних із проведенням аукціону. Гарантійний внесок слугує запорукою серйозності намірів учасника торгів щодо придбання земельної ділянки, виставленої на аукціон. Реєстраційний внесок визначається виконавцем, проте його сума не може перевищувати п'ятдесяти відсотків прожиткового мінімуму для працездатних осіб станом на дату оприлюднення інформації про проведення земельних торгів. Щоб взяти участь в аукціоні, потрібно сплатити гарантійний внесок у розмірі 5% від стартової ціни землі.

Отримавши необхідні документи, виконавець земельних торгів реєструє учасника: вносить до книги реєстрації його порядковий номер та номер бажаного лота. Також учаснику видається довідка про прийом документів з їхнім списком, вхідний квиток, інформаційна картка на лот та картка учасника (з умовами торгів на звороті). Щоб взяти участь у торгах, потрібно обов'язково зареєструватися. Без реєстрації участь у торгах неможлива.

На початку земельного аукціону ліцитатор оголошує правила його проведення. Аукціон по кожному лоту може відбутися лише після реєстрації щонайменше двох учасників. Передача права власності на землю громадянам України через аукціон – це багатоетапний процес. Його початкова, конкурентна стадія – це земельний аукціон, де визначається покупець, який запропонував найвищу ціну. Проте, сам перехід права власності (завершення угоди) вимагає низки наступних юридичних дій: оплати, підписання договору купівлі-продажу, фактичної передачі ділянки та її державної реєстрації.

Набуте через аукціон право на земельну ділянку має бути офіційно зареєстроване державою. Переможець аукціону матиме можливість зарахувати свій гарантійний внесок, внесений перед торгами, у загальну вартість покупки землі. На земельних торгах обов'язково має бути присутній організатор або його

уповноважений представник. Цей представник повинен мати право укласти договір купівлі-продажу земельної ділянки, виставленої на продаж, від імені організатора.

Переможець земельних торгів зобов'язаний повністю сплатити вартість земельної ділянки та відшкодувати витрати на організацію аукціону протягом трьох банківських днів з моменту підписання договору. Державна реєстрація права власності на ділянку відбудеться лише після цієї повної оплати.

Успішне завершення земельних торгів по конкретному лоту настає після підписання договору купівлі-продажу ділянки.

Земельний аукціон – це офіційний, публічний (включно з електронним) продаж земельних ділянок, який дає право власності громадянам України. За спеціальною процедурою, переможцем стає той, хто запропонує найвищу ціну, і він отримує право укласти договір купівлі-продажу або зареєструвати право власності на ділянку.

Відповідно до світової та всеукраїнської тенденції діджиталізації, більшість процедур перейдуть в онлайн. З огляду на ресурсозатратність та недоліки традиційних земельних аукціонів, ми очікуємо, що в майбутньому вони відбуватимуться переважно в електронному форматі. Це зробить їх більш швидкими, масовими та некорупційними.

Електронні торги проводяться на спеціальних «електронних майданчиках».

На тлі впровадження таких інновацій, як криптовалюти, інтернет-банкінг, онлайн-суди та освіта, земельні торги також проводять в електронному форматі. Це дає змогу учасникам зекономити час та ресурси (усуваючи територіальну прив'язку та необхідність фізичної присутності), а також знизити витрати на проведення. Ключовою перевагою є те, що розміщення інформації про аукціони на сайті Держгеокадастру розширює аудиторію по всій Україні, підвищуючи конкурентність і, відповідно, впливаючи на зростання ціни та ефективність торгів. Хоча електронні земельні аукціони покликані підвищити конкурентність, вони мають суттєвий недолік: перевагу в участі отримує бізнес через низьку комп'ютерну грамотність, відсутність техніки та інтернету серед сільських жителів.

Загалом приватизація земельної ділянки відбувається одночасно з придбанням нерухомості, що на ній розташована. Перехід землі з державної/комунальної власності у приватну є платним і конкурентним. Саме об'єкт нерухомості, що підлягає приватизації, визначає порядок набуття прав на відповідну земельну ділянку.

Ключові етапи процедури приватизації (об'єктів нерухомості та землі):

- затвердження переліку об'єктів для приватизації уповноваженими органами;
- опублікування інформації про об'єкти на сайтах ФДМУ та місцевих рад;
- прийняття рішення про приватизацію конкретної ділянки (спільно з нерухомістю);
- проведення експертної оцінки майна та земельної ділянки (відповідно до постанов КМУ);
- затвердження умов продажу (стартова ціна, крок аукціону);
- проведення електронного аукціону та укладення договору купівлі-продажу.
- опублікування результатів та завершення приватизації.

Приватизація земельної ділянки разом із розташованим на ній об'єктом нерухомості, згідно із Законом України «Про приватизацію державного та комунального майна», є специфічною процедурою, яка суттєво відрізняється від інших способів набуття громадянами права власності на землю.

Ключові особливості цієї процедури: синхронність - право власності на землю переходить лише одночасно з приватизацією нерухомості, що на ній знаходиться; платність - перехід права власності є оплатним; конкурентна основа - вартість права власності на земельну ділянку визначається на конкурентних засадах; залучення третіх осіб - до процесу, окрім державних/місцевих органів та громадян, залучаються організатори аукціону; підстава для реєстрації - реєстрація здійснюється на підставі протоколу електронного аукціону.

Правові підстави для цієї процедури переходу майна, ґрунтуються на наступних нормативно-правових актах України: Закон України «Про виконавче провадження» (від 02 червня 2016 р. №1405-VIII); Закон України «Про іпотеку» (від 05 червня 2003

р. №898-IV); Наказ Міністерства юстиції України «Про затвердження порядку реалізації арештованого майна» (від 29 вересня 2016 р. №2831/5).

Приватизація землі разом з нерухомістю (за ЗУ «Про приватизацію...») є особливою платною та конкурентною процедурою. Вона вимагає одночасного переходу права власності на землю та об'єкт нерухомості. Перехід права власності на ділянку - це чітко регламентована законодавством процедура, що містить такі кроки, як звернення до Держгеокадастру, нотаріальне посвідчення угоди або участь у земельному аукціоні.

Гарантії переходу прав на земельні ділянки для громадян України залежать не лише від зовнішніх чинників, які створюють умови й можливості. Вони також вимагають внутрішніх факторів – волі та розуміння громадян, що дозволяють реалізувати закріплені та захищені земельні права. Дуже часто громадяни не володіють інформацією щодо вільних земельних ділянок, які можуть стати об'єктами приватизації. Чимало випадків, коли через низький рівень професійної компетентності працівників органів місцевого самоврядування та органів державної влади під час прийняття рішень такими органами в процесі переходу прав громадянам на земельні ділянки, допускаються помилки, які призводять в результаті до визнання недійсними рішень таких органів у судовому порядку. У такий спосіб, коли ми говоримо про гарантії, то необхідно говорити про сукупність умов, про наявність системи норм земельного законодавства.

Механізму правового регулювання – це система усіх юридичних засобів, за посередництвом яких держава здійснює владний вплив на суспільні відносини [12, с.75]. Явища «механізму правового регулювання» та «системи гарантій правового регулювання» мають свої тотожні та відмінні риси.

Система гарантій правового регулювання має на меті забезпечення ефективного функціонування створеного механізму правового регулювання. У широкому розумінні «механізм правового регулювання» і є «гарантією правового регулювання». Водночас «гарантія правового регулювання» є ширше поняття, оскільки включає і

превентивні умови, а також захист порушеного права й відповідальність за порушення при переході права власності на земельні ділянки громадянам.

Конституція України є основоположним нормативно-правовим актом, що забезпечує загально-юридичні гарантії переходу права власності на земельні ділянки громадянам, вона є найвищим актом, а всі закони мають їй відповідати. Згідно Конституції, земля - основне національне багатство, держава, органи влади та місцевого самоврядування виступають від імені народу, право власності на землю гарантується законом.

Для того, щоб зафіксувати інформацію про земельну ділянку в Державному земельному кадастрі (ДЗК), необхідно дотримуватися строків та процедури, зокрема, громадянин зобов'язаний подати: заяву про внесення відомостей, оригінал документації, на підставі якої вносяться зміни (землеустрій/оцінка), крім випадків, коли змінюється лише вид використання в межах тієї ж категорії земель, електронний документ (крім випадків зміни виду використання).

Щоб зареєструвати документи, просто потрібно передати їх державному кадастровому реєстратору в територіальному органі Держгеокадастру. Плата за цю реєстрацію не стягується. Держава має зареєструвати цю інформацію протягом максимум 14 робочих днів після того, як ви подасте заяву. Документом, який підтверджує, що дані про землю внесені до Державного земельного кадастру, є спеціальний Витяг з цього Кадастру.

За будь-яке недобросовісне використання даних державного земельного кадастру передбачена відповідальність. Правопорушенням вважається, якщо хтось приховує інформацію про те, в якому стані перебувають землі, скільки є ділянок, якого вони розміру, або якщо замовчує наявність вільних ділянок із земель запасу чи резервного фонду.

Сучасний розвиток земельних відносин та перехід права власності вимагають нових підходів до захисту громадян від новітніх форм порушень. Запровадження електронних земельних торгів (аукціонів) поставило на порядок денний питання

забезпечення надійних гарантій для покупців, які набувають права власності на ділянки через автоматизовані системи.

Спеціальні правові гарантії законного переходу права власності на землю громадянам поділяються на: охоронні інструменти (для виявлення та запобігання земельним правопорушенням), правозахисні інструменти (для припинення порушень у сфері земельних відносин та відновлення порушених прав на землю) [36, с.128-132].

Рішення щодо управління земельними відносинами є критично важливими, оскільки вони безпосередньо впливають на економічне зростання, соціальну справедливість та стан довкілля в будь-якій країні. Те, як держава розподіляє права на землю між громадянами, визначає як ефективність землекористування, так і сприйняття соціальної справедливості. З іншого боку, неефективне адміністрування земельних прав та неналежний розподіл земель можуть стати причиною суспільної напруги та конфліктів.

Європейська та українська земельно-правова термінологія потребує ретельнішого зіставлення. Однак, вже на етапі порівняння процедур виявляються значні відмінності у правових формах відчуження земельних ділянок. Зокрема, відмінність зумовлена тим, що Україна ще здійснює приватизацію землі, тоді як європейські держави цю процедуру завершили. Основні принципи земельної політики ЄС зосереджені на вільному русі капіталу та створенні рівних конкурентних умов для всіх аграріїв.

Незважаючи на те, що медіація пропонує найбільш економічний, оперативний та взаємовигідний шлях розв'язання земельних спорів, цей механізм залишається поза межами чинного земельного процесу. Для повноцінного функціонування медіації як засобу врегулювання конфліктів критично важливим є організація цільового навчання для спеціалістів, на яких покладено функцію вирішення земельних спорів (в ОМС та ЦОВВ), а також підвищення обізнаності громадян щодо переваг цього методу.

4. Законодавчі зміни набуття права власності на земельні ділянки

Режим воєнного стану в Україні справив всебічний вплив на суспільне життя, зокрема і на правове регулювання земельних питань. Серед перших прийнятих законодавчих ініціатив були ті, що мали на меті забезпечення національної продовольчої безпеки. Одночасно з цим було обмежено функціонування державних реєстрів та кадастру, а також впроваджено заборону на безоплатну передачу земельних ділянок у власність.

Внаслідок набрання чинності Законом України «Про внесення змін...» 19 листопада 2022 року було відновлено механізм оформлення прав оренди на земельні ділянки сільськогосподарського призначення та внесено корективи до земельного законодавства, включаючи зміни до підпункту 5 пункту 27 розділу X Земельного кодексу України, що стосуються безоплатної приватизації земель державної та комунальної власності.

Нові правила щодо безоплатної передачі державних та комунальних земель:

- основне обмеження (заборона) - законом встановлено повну заборону на безоплатну передачу у приватну власність земель, що належать державі чи територіальним громадам (комунальна власність). Ця заборона охоплює такі дії: власне передача - сама процедура безоплатної передачі ділянок, дозволи - надання дозволів на підготовку (розроблення) документації із землеустрою, якщо метою є така безоплатна передача, розроблення документації - підготовка відповідних документів для здійснення безоплатної передачі.

- винятки з обмеження (коли заборона не діє). Ця заборона не поширюється на певні категорії земельних ділянок і випадки, а саме: для власників нерухомості - безоплатна передача земельних ділянок особам, які вже є власниками будівель, споруд або інших об'єктів нерухомого майна, розташованих на цій землі; ділянки в користуванні до набрання чинності ЗКУ - безоплатна передача у приватну власність громадянам України тих земельних ділянок, які були передані їм у користування до моменту набуття чинності ЗКУ.

Отже, право на безоплатне набуття земельної ділянки у власність в період дії воєнного стану обмежене і надається виключно громадянам України, у яких зареєстроване право приватної власності на об'єкти нерухомості (зокрема, індивідуальні житлові будинки, гаражі, садові та інші будівлі) відповідно до вимог чинного законодавства. Окрім цього, особи, що до 1 січня 2002 року отримали земельні ділянки для користування, можуть безкоштовно оформити їх у власність.

Для підтвердження наявності у громадянина права користування земельною ділянкою, згідно з історичними редакціями земельного законодавства (ЗК УРСР 1970, 1990 років, ЗК України 1992 року), можуть бути використані, серед іншого, наступні документи:

- державні акти на право постійного користування (включно зі ст. 23 ЗК України 1992 року, первісною редакцією ст. 126 чинного ЗКУ) або на право володіння землею (ст. 23 ЗК УРСР 1990 року), а також на право довічного успадкованого володіння землею;
- записи у погосподарських книгах сільських рад, реєстрових книгах виконавчих комітетів міських/сільських рад та земельно-шнурових книгах (ст. 20 ЗК УРСР 1970 року);
- договори про надання земельної ділянки в безстрокове користування (наприклад, для індивідуального житлового будівництва);
- акт відводу земельної ділянки в натурі.

Правила безкоштовної передачі землі у приватну власність не змінилися. Процедура чітко прописана у статті 118 Земельного кодексу України. Якщо ви користуєтеся земельною ділянкою (і хочете її приватизувати в рамках безоплатної норми), або якщо на ній розташований ваш будинок чи господарські споруди, ви маєте подати заяву (клопотання). Цю заяву потрібно подати до відповідного державного органу чи органу місцевого самоврядування, який має повноваження (згідно зі ст. 122 ЗКУ) передавати цю землю у власність.

Разом із цим клопотанням подається технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості). Ця документація, розроблена згідно з вимогами Закону України "Про землеустрій", замовляється заявником на власний розсуд, не вимагаючи попереднього отримання дозвільного документа на її створення.

Орган виконавчої влади або орган місцевого самоврядування, відповідальний за передачу державних чи комунальних земель у власність, зобов'язаний протягом двох тижнів з моменту отримання проекту землеустрою щодо відведення ділянки прийняти рішення про його затвердження та надання земельної ділянки у власність.

Останній крок – отримання кадастрового номера для земельної ділянки. Власник зареєстрованої нерухомості (будинок, споруда тощо) отримує кадастровий номер на земельну ділянку за своєю заявою на підставі технічної документації про встановлення меж. При цьому заборонено вимагати інші документи. Кадастровий номер є чинним з моменту присвоєння.

Ми висловлюємо надію на те, що процедура безоплатної передачі землі буде поновлена для громадян одразу після припинення військового стану в державі.

Законодавство нашої країни еволюціонує, відповідаючи на сучасні виклики та умови воєнного часу. Ми цінуємо його адаптивність та віримо, що перемога поверне громадянам повну можливість користуватися своїми правами.

5. Процедура набуття права власності на земельну ділянку в умовах воєнного стану в межах міста Львова

Об'єктом нашого дослідження стала земельна ділянка, яка знаходиться за адресою: м. Львів, вул. Втіха, 25.

Гр. Миронович Олексію Юрійовичу отримав в дар від свого батька житловий будинок 25 на вул. Втіха у м. Львові Львівської області. Вказаний житловий будинок належав дарувальнику на праві приватної власності на підставі, а саме ½ частка на підставі Свідоцтва про право на спадщину за заповітом, виданого державним нотаріусом Четвертої Львівської державної нотаріальної контори 10.11.2015 року за реєстровим номером №1-458. Право власності зареєстровано в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно 10.11.2015 року, номер відомостей про речове право: 11981340, реєстраційний номер об'єкта нерухомого майна: 772383746101; ½ частка на підставі договору дарування посвідченого Сьомою львівською державною нотаріальною конторою 22.11.1974 року на реєстраційним номером 16893 зареєстрованого Львівським міжміським бюро технічної інвентаризації 22.11.1974 року запис у реєстрову книгу за №3044. Ідентифікатор об'єкта в ЄДЕССБ: 01.2407488.4984359.20250210.90.0000.92. Загальна площа подарованого житлового будинку становить 111,0 кв. м., житлова 51,7 кв. м., до житлового будинку позначеного літерою А1-1 належать господарські будівлі та споруди: вбиральня Г-1, ворота №1, гараж В-1, гараж Б-1, господарська будівля Е-1, навіс Є-1, огорожа №4, №3, хвіртка №2, художня майстерня Д1-1.

Даний договір дарування був посвідчений приватним нотаріусом Львівського міського нотаріального округу Паламар Р.В. 21.05.2025 року, зареєстровано в реєстрі за №785.

Додатковим вкладенням до технічної документації є технічний паспорт на об'єкт нерухомого майна, який є внесеним до реєстру будівельної діяльності. Технічний паспорт є результатом технічної інвентаризації об'єкта нерухомості і слугує його детальним технічним "досьє". Він фіксує всі ключові відомості: місце

розташування, характеристики, планування, опис, дані про право власності, а також інформацію про того, хто його виготовив.



Рисунок 1 – Договір дарування житлового будинку.

Технічний паспорт є ключовим документом у низці важливих юридичних та будівельних процедур, а саме: державній реєстрації права власності, для внесення даних про нерухомість до Державного реєстру речових прав (необхідний актуальний (оновлений) технічний паспорт), укладенні угод купівлі-продажу - нотаріус вимагатиме чинний технічний паспорт, як обов'язкову умову для оформлення договору купівлі-продажу; оформлення спадщини або дарування - цей документ є обов'язковим для юридичного оформлення передачі прав на нерухомість за договором дарування або у процесі успадкування, проведення/легалізація будівельних змін, якщо здійснено реконструкцію або перепланування, технічний паспорт має бути оновлений для відображення актуальних змін, при узаконенні (легалізації) самовільно

зведених будівель, технічний паспорт є основним документом для подачі відповідної заяви, введення новобудови в експлуатацію - для новозбудованих об'єктів без технічного паспорта неможливо здійснити процедуру введення будівлі в експлуатацію.

Як бачимо, оновлений технічний паспорт був потрібен для укладання договору дарування, а у нашій роботі він потрібен аби ситуацію на місцевості порівняти з даними внесеними до реєстру будівельної діяльності (це показує ситуацію, яка говорить про те, чи є на ділянці, яка буде передаватися у власність незаконне будівництво).

Е

А

ПРИВАТНЕ ПІДПРИЄМСТВО "АГЕНТСТВО НЕРУХОМОСТІ" ЕКСПЕРТ-АКТИВ"

Україна, Львівська область, м. Стрий, вул. Нікітського, буд. 3, офіс 1, тел. +380501340145, e-mail: anica.stryi@gmail.com

Інвентаризаційна справа № 554/д-11

Ідентифікатор об'єкта нерухомого майна 01.2407488.4684359.20250210.90.0000.92

Технічний паспорт

Реєстраційний номер у Реєстрі будівельної діяльності Т101: 4967-4429-6800-3042

Житловий будинок садибного типу з господарськими будівлями та спорудами

Найменування об'єкта нерухомого майна

вулиця (провулок, площа)
місто (селище, село)
територіальна громада
район
область

Вулиця (провулок, площа)
№ 25

Львів

Львівська

Львівський

Львівська

Миронович Юрій Васильович

Інформація про замовника

Інформація про відповідальних осіб виконавця

Провісник, власне ім'я, по батькові
Гаврецький Роман Михайлович

Стасів Уліана Степанівна

Директор (посада)

Гаврецький Роман Михайлович

(провісник, власне ім'я, по батькові)

Дата виготовлення технічного паспорта 5 лютого 2025 року

Дата формування документа 12 лютого 2025 року

Серія, номер кваліфікаційного сертифіката АЕ № 006002

QR code

СКЕМАТИЧНИЙ ПЛАН

вулиця (провулок, площа)
місто (селище, село)
територіальна громада
область

Вулиця (провулок, площа)
№ 25

Львів

Львівська

Львівський

Львівська

Адреса об'єкта (місце розташування)
Масштаб 1:500

Експлікація до схематичного плану

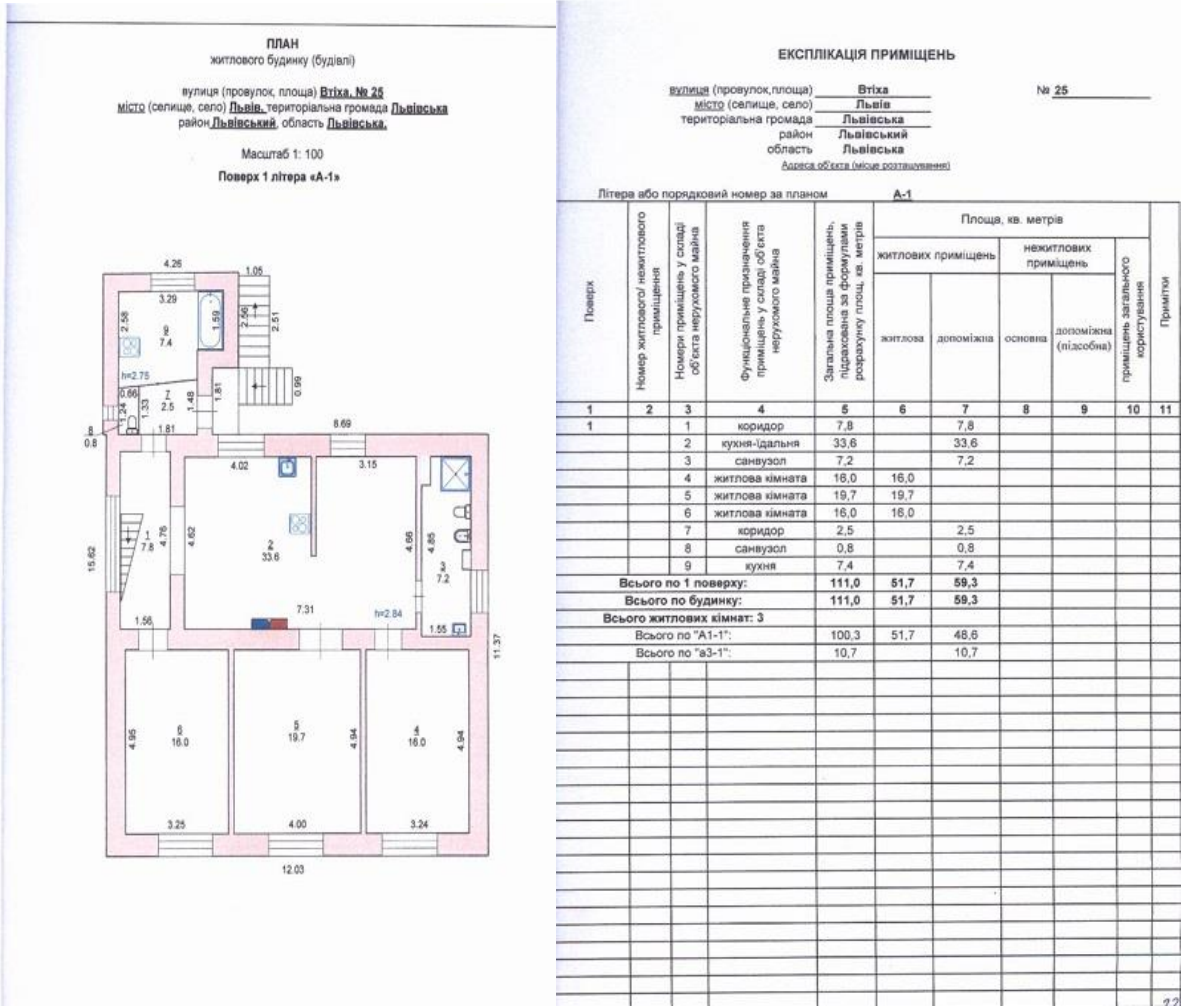
Площа земельної ділянки, кв. метрів, у тому числі

загальна забудована

241,4

Примітка

Літера або порядковий номер	Найменування будівель та інших споруд
A-1	житловий будинок садибного типу
A1-1	основна частина
A2	підвал
A3-1	веранда
A4	підвал
A5	сходи
A6	сходи
B-1	терас
B-1	терас
F-1	м'якочесня
D-1	квартальна майстерня
D1-1	основна частина
D2	сходи
E-1	господарська будівля
E-1	навіс
NK1	ворота
NK2	хвіртка
NK3	огорожа
NK4	огорожа



Відповідно до статті 121 Земельного кодексу України право на безоплатну приватизацію надається один раз для кожного виду цільового призначення, у містах - для будівництва та обслуговування житлового будинку (присадибна ділянка) не більше \ (0,10\) гектара.

Отже, маючи у власності нерухоме майно подароване батьком та право на безкоштовну приватизацію земельної ділянки для обслуговування свого майна, гр. Миронович О. Ю. через ліцензовану організацію замовив виготовлення технічної документації із землеустрою.

Насамперед було виготовлено план земельної ділянки, зданий в Департамент архітектури та просторового розвитку управління просторового планування, сектор геослужби та інженерних мереж м. Львова.

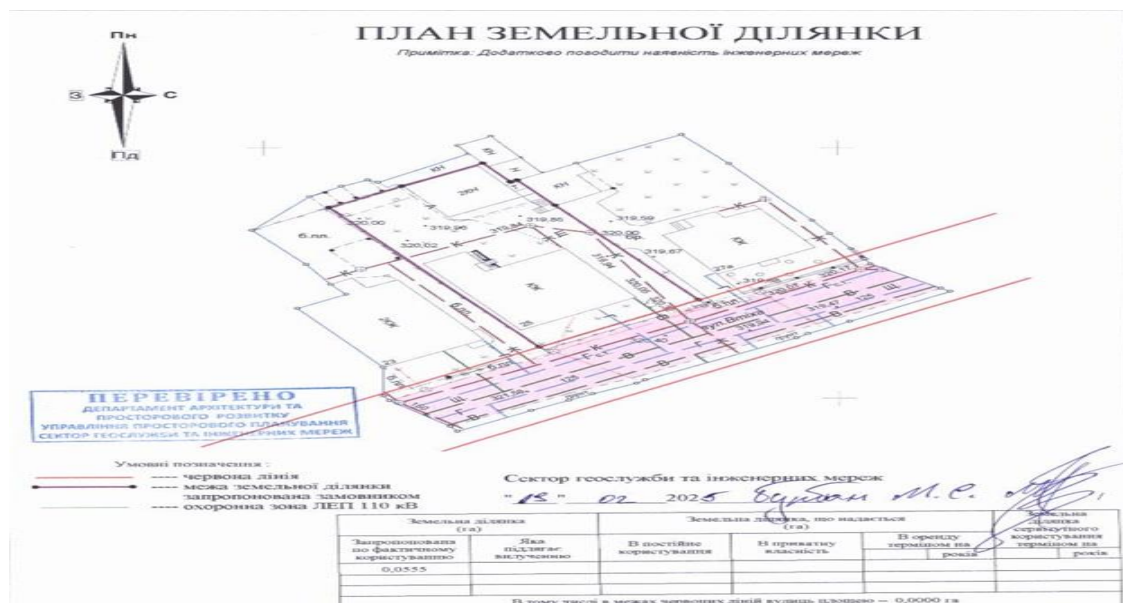


Рисунок 3 – План земельної ділянки

Як бачимо, із наявних мереж по земельній ділянці проходить каналізація, зв'язок та газ, з вулиці йде вода та ЛЕП. Під цими комунікаціями будуть наноситися обмеження. Межа ділянки від вулиці проходитиме по червоній лінії, оскільки в межах червоних ліній рада дозволу не дає. Площа земельної ділянки у відповідності до фактичного користування склала 0,0555 га, скільки усі сусідні земельні ділянки вже є сформованими та не порушують фактичного користування один одного.

Маючи чітку межу земельної ділянки у програмі Digitals формуємо файл XML, за яким розроблено документацію із землеустрою.

Насамперед подано геодезичну складову документації.

Таблиця 1 – Каталог координат в СК-63

№	X	Y		Довжина	Кут
1	5 514 506	1 341 332	8	055°45'24"	090°57'14"
2	5 514 510	1 341 338	8	057°21'00"	178°24'24"
3	5 514 515	1 341 345	4	146°29'33"	090°51'26"
4	5 514 511	1 341 348	1	058°53'19"	267°36'14"
5	5 514 511	1 341 348	3	146°25'31"	092°27'48"
6	5 514 509	1 341 350	3	146°25'17"	180°00'14"
7	5 514 506	1 341 352	23	146°31'02"	179°54'15"
8	5 514 488	1 341 364	17	236°18'12"	090°12'50"
9	5 514 478	1 341 350	33	326°42'37"	089°35'35"
				100	1260°00'00"

Таблиця 2 – Каталог координат в УСК-2000

№	X	Y	Довжина	Кут	Внутрішній
1	5 527 667,90	5 289 594,14	7,65	058°25'56"	090°57'16"
2	5 527 671,90	5 289 600,65	8,41	060°01'22"	178°24'35"
3	5 527 676,10	5 289 607,94	4,44	149°10'17"	090°51'05"
4	5 527 672,29	5 289 610,21	0,67	061°35'19"	267°34'58"
5	5 527 672,61	5 289 610,80	3,03	149°05'41"	092°29'38"
6	5 527 670,01	5 289 612,35	2,99	149°06'30"	179°59'10"
7	5 527 667,44	5 289 613,89	22,70	149°11'38"	179°54'53"
8	5 527 647,95	5 289 625,51	16,84	238°58'38"	090°12'59"
9	5 527 639,27	5 289 611,08	33,27	329°23'13"	089°35'26"
			100,00		1260°00'00"

Масивні обсяги даних і напрацювань залишаються в старій системі СК-63. Тому критично важливо забезпечити доступ до них і можливість їхнього перерахунку в

нову систему за потреби. Всі топографо-геодезичні роботи в Україні тепер виконуються в державній референційній системі координат УСК-2000.

Таблиця 3 – Відомість обчислення координат вимірних точок GPS та оцінки їх точності

Вих. пункт	Назва точки	dN (м)	dE (м)	Довжина вектора (м)	Обрах. точність	X	Y
Пасіки	1	8915,240	-646,030	8938,618	0,028	5514505,975	1341331,878
Пасіки	2	8919,540	-639,720	8942,453	0,026	5514505,975	1341338,195
Пасіки	3	8924,080	-632,640	8946,472	0,026	5514505,975	1341345,271
Пасіки	4	8920,380	-630,190	8942,609	0,026	5514505,975	1341347,720
Пасіки	5	8920,720	-629,620	8942,912	0,026	5514505,975	1341348,290
Пасіки	6	8918,200	-627,940	8940,276	0,028	5514505,975	1341349,966
Пасіки	7	8915,700	-626,290	8937,673	0,028	5514505,975	1341351,621
Пасіки	8	8896,780	-613,780	8917,930	0,013	5514505,975	1341364,135
Пасіки	9	8887,440	-627,780	8909,589	0,014	5514505,975	1341350,130

Відомість обчислення координат та оцінки їх точності - це офіційний документ геодезичного звіту, який містить таблицю з остаточно розрахованими геодезичними координатами тих точок, що були виміряні за допомогою GPS-приймача. Основна функція цього документа - підтвердження якості та точності отриманих GPS-даних. Він не лише надає самі координати, але й фіксує оцінку їхньої точності. Це забезпечує надійність даних для використання в землеустрої, будівництві, картографуванні та будь-яких інших проєктах, що вимагають високої просторової точності.

Таблиця 4 – Відомість вирахування площі земельної ділянки

№	Координати (X)	Координати (Y)	X(k-1)-X(k+1)	Y(k-1)-Y(k+1)	X×(Y(k+1)-Y(k-1))	Y×(X(k+1)-X(k-1))
1	1219538,68	1341331,878	4,3	-6,317	-7703825,84156	5767727,0754
2	1219542,98	1341338,195	8,834	-13,393	-16333339,13114	11849381,6146
3	1219547,51	1341345,271	0,834	-9,525	-11616190,07085	1118681,9560
4	1219543,81	1341347,72	-3,356	-3,019	-3681802,774466	-4501562,9483
5	1219544,16	1341348,29	-2,18	-2,246	-2739096,178868	-2924139,2722
6	1219541,63	1341349,966	-5,018	-3,331	-4062293,182854	-6730894,1294
7	1219539,14	1341351,621	-21,412	-14,169	-17279650,07466	-28721020,909
8	1219520,22	1341364,135	-28,258	1,491	1818304,651002	-37904267,757
9	1219510,88	1341350,13	18,458	32,257	39337762,520674	24758640,6995
1	1219538,68	1341331,878	27,798	18,252	22259019,98736	37286343,5446
					2×S=-1110,0954	2×S=-1110,0954

Відомість розрахунку площі - це офіційний документ, який слугує доказовою базою для встановлення точного розміру земельної ділянки. Він містить покрокові обчислення площі, виконані кваліфікованими геодезистами на основі результатів польової зйомки (аналітичні, графічні або механічні методи). Ці точні дані є критично важливими для реєстрації прав власності, внесення змін до державного земельного кадастру та вирішення питань щодо кордонів ділянки.

Таблиця 5 – Відомість оброблення векторів

№з\п	Назва (база- точка)	Відстань (м)	СКВ (м)	Тип рішення	Висота прибору	Кільк. супутн.	X	Y
1	Пасіки-1	8938,618	0,028	Фікс.	2,000	8	5514505,975	1341331,878
2	Пасіки-2	8942,453	0,026	Фікс.	2,000	8	5514505,975	1341338,195
3	Пасіки-3	8946,472	0,026	Фікс.	2,000	8	5514505,975	1341345,271
4	Пасіки-4	8942,609	0,026	Фікс.	2,000	8	5514505,975	1341347,720
5	Пасіки-5	8942,912	0,026	Фікс.	2,000	8	5514505,975	1341348,290
6	Пасіки-6	8940,276	0,028	Фікс.	2,000	8	5514505,975	1341349,966
7	Пасіки-7	8937,673	0,028	Фікс.	2,000	8	5514505,975	1341351,621
8	Пасіки-8	8917,930	0,013	Фікс.	2,000	16	5514505,975	1341364,135
9	Пасіки-9	8909,589	0,014	Фікс.	2,000	15	5514505,975	1341350,130

Технічний документ, відомий як Відомість оброблення векторів, використовується у геодезії для документування розрахунків, отриманих із супутникових зйомок. Він є основою, оскільки містить координатні вектори між точками, критично важливі для точного картографування та землевпорядних робіт.



Рисунок 4 - Викопіювання із схеми ДГМ web порталу НДІГК

Викопіювання із схеми ДГМ (Державного геодезичного моніторингу) - це фрагмент офіційної карти, отриманий з онлайн-порталу НДІГК. Він відображає точні географічні дані та контури конкретної земельної ділянки. Документ базується на результатах топографо-геодезичних робіт і слугує для ознайомлення з поточною картографічною інформацією.

Пункт ДГМ	Поворот ні точки	dN(м)	dE(м)	Довжина лінії(м)	Обрах. точність (м)	X	Y
Ков'ярі	1	12387.42	1930.22	12536.90	0.025	5514505.975	1341331.878
Ков'ярі	2	12391.72	1936.54	12542.12	0.021	5514510.275	1341338.195
Ков'ярі	3	12396.25	1943.61	12547.70	0.024	5514514.809	1341345.271
Ков'ярі	4	12392.55	1946.06	12544.42	0.021	5514511.110	1341347.720
Ков'ярі	5	12392.90	1946.63	12544.85	0.023	5514511.454	1341348.290
Ков'ярі	6	12390.37	1948.31	12542.62	0.023	5514508.929	1341349.966
Ков'ярі	7	12387.88	1949.96	12540.41	0.022	5514506.436	1341351.621
Ков'ярі	8	12368.96	1962.48	12523.68	0.027	5514487.517	1341364.135
Ков'ярі	9	12359.62	1948.47	12512.27	0.027	5514478.178	1341350.130
Пасіки	1	8915.24	-646.03	8938.62	0.015	5514505.975	1341331.878
Пасіки	2	8919.54	-639.72	8942.45	0.013	5514510.275	1341338.195
Пасіки	3	8924.08	-632.64	8946.47	0.015	5514514.809	1341345.271
Пасіки	4	8920.38	-630.19	8942.61	0.013	5514511.110	1341347.720
Пасіки	5	8920.72	-629.62	8942.91	0.014	5514511.454	1341348.290
Пасіки	6	8918.20	-627.94	8940.28	0.013	5514508.929	1341349.966
Пасіки	7	8915.70	-626.29	8937.67	0.011	5514506.436	1341351.621
Пасіки	8	8896.78	-613.78	8917.93	0.015	5514487.517	1341364.135
Пасіки	9	8887.44	-627.78	8909.59	0.013	5514478.178	1341350.130
Голда	1	8614.04	9075.72	12512.81	0.022	5514505.975	1341331.878
Голда	2	8618.34	9082.04	12520.35	0.023	5514510.275	1341338.195
Голда	3	8622.88	9089.11	12528.61	0.023	5514514.809	1341345.271
Голда	4	8619.18	9091.56	12527.84	0.023	5514511.110	1341347.720
Голда	5	8619.52	9092.13	12528.49	0.023	5514511.454	1341348.290
Голда	6	8617.00	9093.81	12527.97	0.024	5514508.929	1341349.966
Голда	7	8614.51	9095.46	12527.45	0.022	5514506.436	1341351.621
Голда	8	8595.59	9107.98	12523.55	0.022	5514487.517	1341364.135
Голда	9	8586.25	9093.97	12506.96	0.021	5514478.178	1341350.130

Рисунок 5 – Дані, щодо прив'язки поворотних точок меж земельної ділянки до

геодезичних пунктів ДГМ України

Це точні геодезичні дані, що показують, де розташовані кути (поворотні точки) вашої земельної ділянки відносно офіційної Державної геодезичної мережі України (ДГМ). Ці координати є ключовими для закріплення та юридичного оформлення ваших земельних меж.

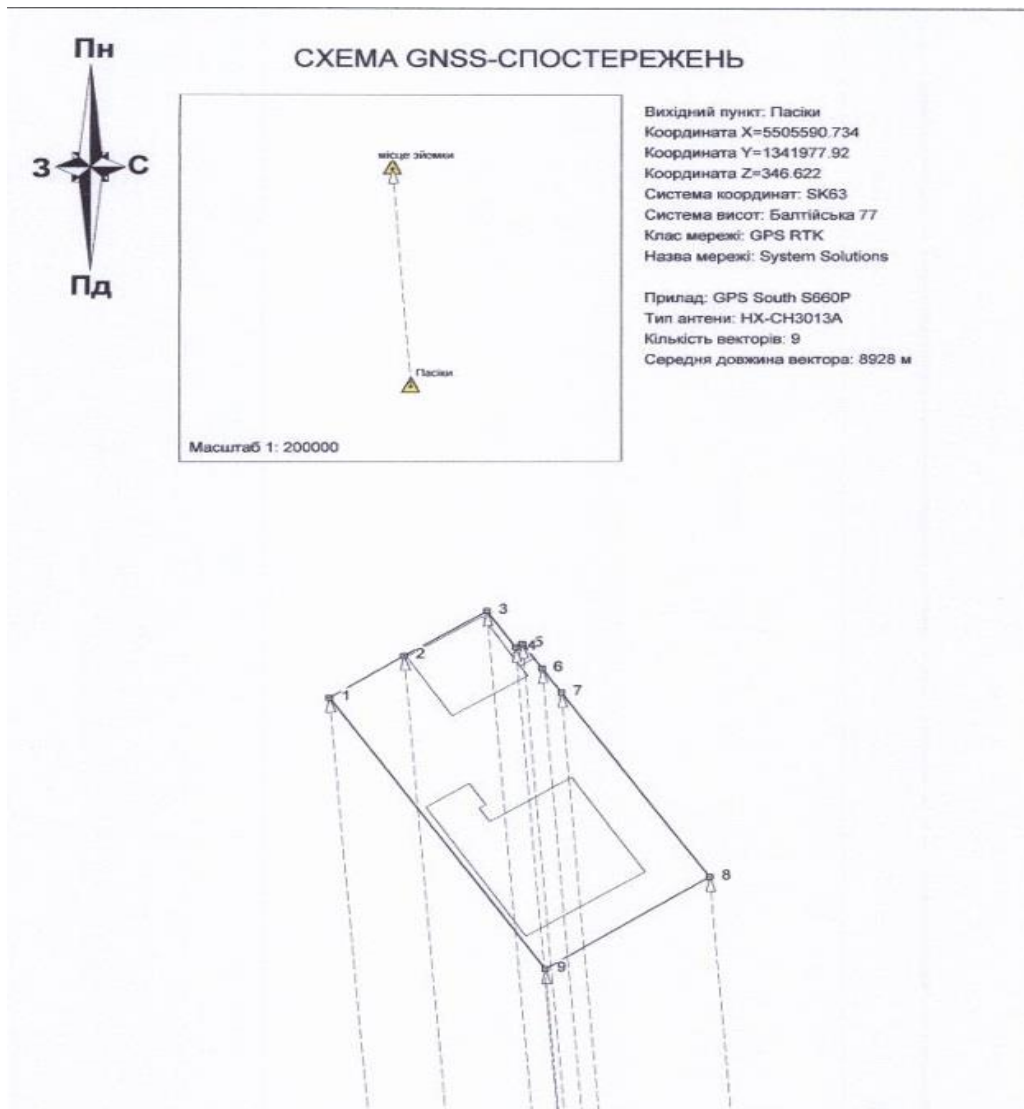


Рисунок 6 – Схема GNSS спостережень

Схема GNSS-спостережень являє собою графічну модель мережі геодезичних вимірювань, що використовують глобальні навігаційні супутникові системи (GNSS). Ця схема деталізує просторове розташування усіх вимірювальних приладів (GNSS-приймачів) та контрольних точок у межах проєкту. Вона слугує для візуалізації конфігурації вимірювань, вказуючи точки збору даних, послідовність або маршрути



Рисунок 8 – Відомості про встановлені межові знаки

Невід'ємною складовою технічної документації із землеустрою є кадастровий план земельної ділянки. Кадастровий план - це офіційна "карта" та опис кожної земельної ділянки. У ньому детально показано, де саме проходять її межі, яка загальна площа, який її унікальний номер, а також що на цій землі розташовано (будинки, споруди) і що заборонено чи обмежено робити. Цей документ є частиною великого пакету документів на землю і використовується завжди, коли реєструється право власності на земельну ділянку.

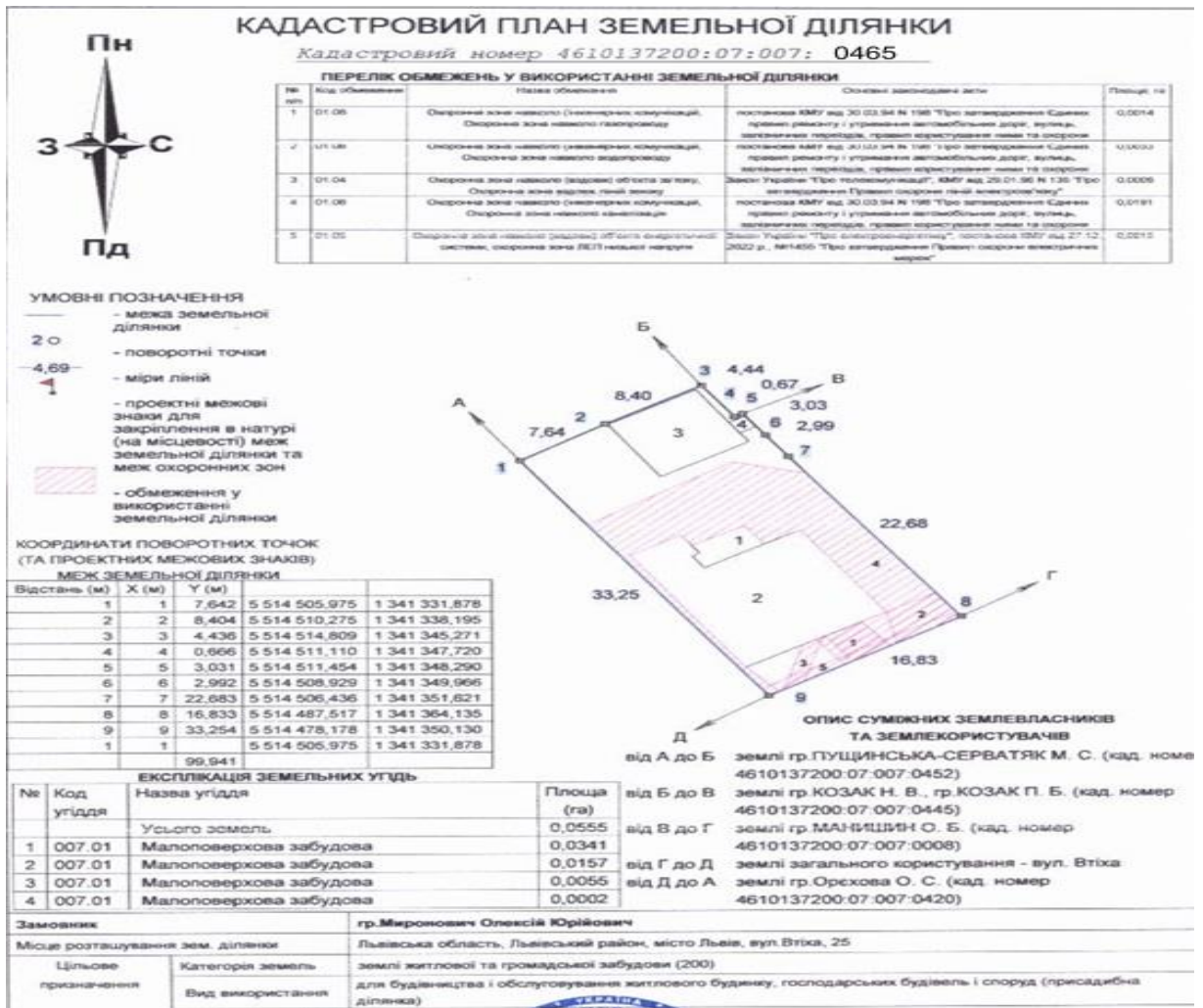


Рисунок 9 – Кадастровий план земельної ділянки

Земельний кодекс України (ч. 1 ст. 110) передбачає можливість встановлення обмежень щодо використання власником його земельної ділянки чи певної її частини.

Обмеження прав на землю, які не встановлені безпосередньо законом, повинні бути обов'язково зареєстровані в Державному земельному кадастрі відповідно до встановленого порядку. Такі обмеження набувають чинності лише з моменту їх державної реєстрації. Саме з цієї причини до документації долучається план зон обмежень земельної ділянки.

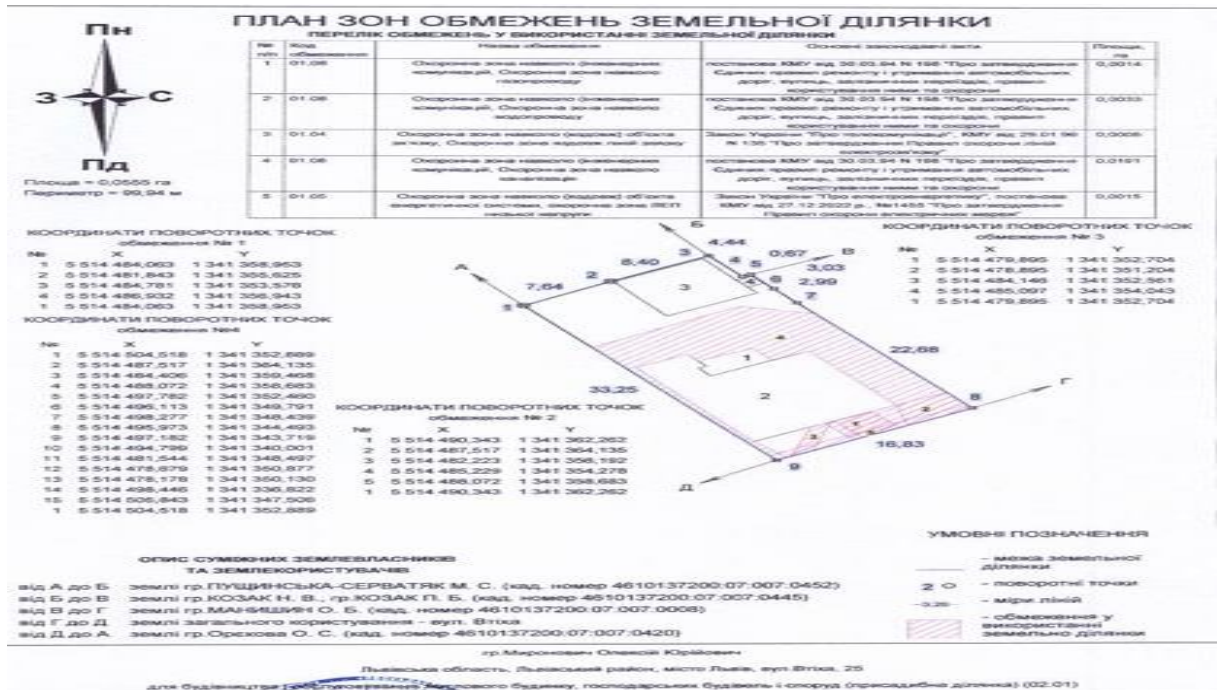


Рисунок 10 – План зон обмежень

Що стосується даної ділянки, то на ній мають місце наступні обмеження: охоронна зона навколо газопроводу, водопроводу, ліній зв'язку, каналізації, ЛЕП низької напруги. Для того, аби розуміти значення цих обмежень правонабувач цієї земельної ділянки підписує акт перенесення в натуру меж охоронних зон, тим самим він є повідомленим про те, де саме на його ділянці є обмеження, і які правила користування нею.

АКТ
перенесення в натуру (на місцевість) меж охоронних зон, зон
санітарної охорони, санітарно-захисних зон і зон особливого
використання земель за їх наявності

місто Львів, вул. Вріха, 25

Даний акт засвідчує, що на земельній ділянці, яка знаходиться за адресою: місто Львів, вул. Вріха, 25 Львівської області, площею 0,0555 га, наданій г.р. Миронів Олександр Юрійовичу для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка)

проходять межі (у разі відсутності ставиться "-"):

1. Охоронні зони: охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи (01.05) - охоронна зона ЛЕП низької напруги площею 0,0015 га; охоронна зона навколо об'єкта зв'язку (01.04) - охоронна зона ліній зв'язку площею 0,0006 га; охоронна зона навколо інженерних комунікацій (01.08) - охоронна зона навколо (вздовж) газопроводу площею 0,0014 га; охоронна зона навколо інженерних комунікацій (01.08) - охоронна зона навколо водопроводу площею 0,0033 га; охоронна зона навколо інженерних комунікацій (01.08) - охоронна зона навколо каналізації площею 0,0191 га
2. Зони санітарної охорони: -
3. Санітарно-захисні зони: -
4. Зони особливого режиму використання земель: -
5. Водоохоронні обмеження: -
6. Інші обмеження: -
7. Земельні сервітути: -
8. Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфій): -
9. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис): -
10. Території та об'єкти природно-заповідного фонду: -

Розміри та місцезнаходження охоронних зон показано на плані зон обмежень на земельну ділянку, що додається.

З проходженням охоронних зон ознайомлений (на):
Замовник: Миронів О. Ю.

Рисунок 11 – Акт охоронних зон

У цьому акті є прописані усі обмеження та площі, які вони займають на земельній ділянці. В загальному розумінні перелік обмежень (обтяжень) щодо землі - це офіційно зареєстровані правові вимоги (заборони або приписи), встановлені відповідно до закону чи уповноваженими органами. Вони юридично обмежують власника або землекористувача у здійсненні певних дій на ділянці, наприклад, забороняють будівництво чи вимагають виконання екологічних норм. Перелік обмежень щодо використання земельної ділянки додається у відповідності до Постанови Кабінету Міністрів України Порядок ведення Державного земельного кадастру від 17.10.2012 № 1051. Він теж повинен бути обов'язково підписаний набувачем земельної ділянки та виконавцем робіт.

Окрім графічної частини до документації долучається заява від власника на виконання робіт, пояснювальна записка, технічне завдання, лист директора та формується цілісна технічна документація. Вона сканується та закидається через кабінет на присвоєння кадастрового номера.

Державна реєстрація нової земельної ділянки відбувається у процесі її створення (формування). Реєстрація здійснюється шляхом відкриття Поземельної книги. Державну реєстрацію земельних ділянок, згідно з законодавством, проводять державні кадастрові реєстратори територіальних органів земельних ресурсів. Вони також ухвалюють рішення про реєстрацію або відмову в ній. Правила проведення державної реєстрації земельних ділянок детально описані в Порядку ведення Державного земельного кадастру, який набув чинності після затвердження постановою Кабінету Міністрів України № 1051 від 17 жовтня 2012 року. Щоб зареєструвати земельну ділянку, спершу потрібно подати заяву про державну реєстрацію кадастровому реєстратору. Щоб зареєструвати земельну ділянку в державному реєстрі, необхідно подати заяву. Необхідно долучити до заяви такі документи: підготовлену землепорядну документацію, яка слугує основою для визначення (або встановлення меж) земельної ділянки, а також відповідний електронний документ.

Державний кадастровий реєстратор, отримавши заяву на державну реєстрацію земельної ділянки, зобов'язаний перевірити такі аспекти: правоможність заявника - чи має особа, яка подала заяву, відповідні повноваження, повноту документації - наявність усіх необхідних документів для внесення (або зміни) відомостей до Державного земельного кадастру; технічну відповідність - придатність поданого електронного документа для успішної перевірки спеціалізованим програмним забезпеченням Державного земельного кадастру. Якщо подана заява та всі необхідні документи відповідають встановленим законодавством вимогам, державний кадастровий реєстратор приймає її до розгляду по суті. Реєстратор здійснює облік заяви у Державному земельному кадастрі, присвоюючи їй реєстраційний номер та фіксуючи дату реєстрації. Заява реєструється у день її надходження, у порядку черговості. Датою прийняття заяви вважається дата її реєстрації в Державному земельному кадастрі. Якщо подані заява та документи відповідають законодавчим вимогам, державний кадастровий реєстратор приймає їх до розгляду по суті.

Державна реєстрація земельної ділянки зазвичай триває 14 календарних днів від дати реєстрації заяви. Якщо реєстрація проводиться за принципом екстериторіальності, цей термін скорочується до 7 днів. Державний кадастровий реєстратор, розглянувши подані документи у визначений строк, завершує реєстрацію земельної ділянки, виконуючи такі дії: надає земельній ділянці кадастровий номер через систему Державного земельного кадастру, створює Поземельну книгу, фіксуючи в ній усі необхідні дані, окрім відомостей про затвердження документації та інформації про власників/користувачів, засвідчує землевпорядну документацію відміткою про внесення відомостей до ДЗК та повертає її заявнику.

Позначка від державного кадастрового реєстратора є підставою для подальшої передачі документації на обов'язкове затвердження державному чи місцевому органу влади. Для засвідчення державної реєстрації земельної ділянки державний кадастровий реєстратор зобов'язаний безкоштовно видати витяг про земельну ділянку з Державного земельного кадастру. Державний кадастровий реєстратор має право

відмовити у державній реєстрації земельної ділянки, за певних причин.

Отримавши кадастровий номер гр. Миронович Олексій Юрійович подає заяву через ЦНАП на затвердження виготовленої технічної документації із землеустрою. Рішення про її затвердження теж забирається через ЦНАП та в реєстратора речового права вносять дані до Реєстру речових прав.

Отже, приватизація землі залишається реальною можливістю для громадян законно оформити право власності на свої земельні ділянки. Важливо, що закон про приватизацію землі продовжує діяти, незважаючи на воєнний стан. Обізнаність із правильною процедурою, необхідним переліком документів та актуальними правовими нормами допоможе ефективно пройти процес, уникнувши зайвих непорозумінь та затримок.

4. ОХОРОНА ПРАЦІ

Поняття "охорона праці", визначене статтею 1 Закону України "Про охорону праці", охоплює комплекс правових, соціально-економічних, організаційних, технічних, гігієнічних та профілактичних заходів і засобів. Їхнє спільне призначення - забезпечити збереження здоров'я та підтримати працездатність працівників під час їхньої трудової діяльності.

Головна мета охорони праці полягає у послідовному створенні безпечних та здорових умов праці на кожному робочому місці. Це досягається через безпечну експлуатацію техніки та нейтралізацію або суттєве зменшення впливу всіх небезпечних і шкідливих виробничих факторів, кінцевим результатом чого є зниження рівня травм та професійних хвороб.

Вперше в українському законодавстві, зокрема у Законі "Про охорону праці", економічні важелі регулювання сфери охорони праці системно інтегровані на рівні державної політики.

Норми законодавства про охорону праці походять із Конституції України. Саме її статті 43, 45, 46, 49, 50, 53, 56 і 64 визначають основоположні права громадян України на трудову діяльність, відпочинок, здоров'я та соціальний захист, включаючи забезпечення у випадках інвалідності, старості або втрати годувальника.

Законодавча база з охорони праці складається з документів, що видані в різний час Верховною Радою України, Кабінетом Міністрів України та Державним Комітетом України з нагляду за охороною праці. Законодавча база з охорони праці включає основні документи - Закон України "Про охорону праці" та Кодекс законів про працю - доповнені іншими нормативними актами. Окремо діють "Правила з техніки безпеки на польових топографо-геодезичних роботах".

Основним завданням Закону України "Про охорону праці" є встановлення єдиного порядку організації та здійснення охорони праці в державі. Цей Закон регулює відносини між роботодавцями та працівниками, гарантуючи захист їхнього життя і здоров'я під час трудової діяльності, а також визначає положення щодо

безпеки, гігієни праці та виробничого середовища за участі відповідних державних органів.

Державна політика в галузі охорони праці, закріплена Законом (стаття 4), ґрунтується на таких принципах:

- встановлення пріоритету життя та здоров'я працівників, покладаючи повну відповідальність за безпечні умови праці на власника. Це передбачає комплексне розв'язання завдань охорони праці через національні програми, враховуючи економічну, соціальну, науково-технічну та екологічну політику. Політика включає соціальний захист та повне відшкодування збитків потерпілим від нещасних випадків чи профзахворювань. Вона встановлює єдині нормативи для всіх підприємств, використовує економічні методи (пільгове оподаткування, державне фінансування) та забезпечує навчання і підвищення кваліфікації працівників. Також важлива координація діяльності державних органів і громадських об'єднань, співробітництво між власниками та працівниками, а також міжнародне співробітництво та використання світового досвіду;

- ефективна працездатність та її сталість досягаються завдяки раціональному режиму праці та відпочинку – фізіологічно виваженому графіку чергування роботи та відпочинку (на всіх рівнях: від зміни до року). Робочий час – це час, визначений законом чи внутрішніми документами, коли працівник виконує свої обов'язки;

- виконання польових топографо-геодезичних робіт відбувається в різних природних умовах, що вимагає від працівників постійної уваги та передбачливості для запобігання небезпечному впливу зовнішнього середовища.

Забезпечення безпеки праці починається з технічних проєктів, які затверджуються після обговорення та захисту. Далі ці проєкти є основою для створення робочих проєктів з безпечної організації польових робіт. Вони деталізуються з урахуванням специфіки місцевості, а також фізико-географічних та економічних факторів регіону.

Організаційні питання охорони праці, які слід врахувати при проєктуванні: рух

і транспорт - тип транспорту, маршрути руху на ділянці, організація перекидання транспорту та доставки персоналу; складні перешкоди - планування безпечних переходів через водні об'єкти, гірські перевали та важкодоступні зони; терміни та інфраструктура - час проведення робіт, розташування основних (бази) та проміжних (підбази, лабази) пунктів; комунікація та життєзабезпечення - організація радіозв'язку та порядок постачання бригад продовольством; технології та маршрутизація - вибір прийнятних технологічних схем.

Перед виїздом у поле керівник бригади зобов'язаний проінструктувати свою бригаду та студентів-практикантів щодо правил і умов безпечного виконання робіт. Після цього необхідно безпосередньо на робочих місцях навчити їх практичним прийомам безпечного виконання всіх доручених виробничих завдань.

Обов'язковою вимогою є навчання персоналу навичкам безпечного пересування робочими зонами, роботи з транспортом, орієнтування та надання першої допомоги потерпілим.

Проведенню польових робіт передувала ретельна підготовка. Зокрема, експедиції надали для ознайомлення робочий проєкт безпечної організації робіт. Крім того, було здійснено попереднє обстеження території, щоб уточнити місцеві особливості. На основі цих даних склали проєкт геодезичних ходів та розробили схему безпечних маршрутів для пересування бригад. Для безпечного проведення топографо-геодезичних робіт (включно із закладанням геодезичних знаків/реперів) на забудованих територіях (міста, населені пункти, промислові зони) виконавець зобов'язаний попередньо отримати вихідні дані.

Кожен співробітник зобов'язаний володіти практичними навичками та теоретичними знаннями з надання першої домедичної допомоги. Для забезпечення експедиційних груп необхідно, щоб аптечки з медикаментами зберігалися в належному порядку і видавалися бригадам разом із детальним переліком вмісту та чіткою інструкцією щодо застосування кожного препарату.

5. ОХОРОНА НАВКОЛИШНЬОГО СЕРЕДОВИЩА

Для реалізації визначених пріоритетів, державна екологічна політика (щодо охорони довкілля, ресурсів та безпеки) втілюється через низку спеціальних програм різного рівня: від міждержавних до місцевих.

Хоча екологічні проєкти потребують великих витрат, протягом наступного десятиліття (5-10 років) країна матиме сильні фінансові обмеження, що ускладнить покращення довкілля та ефективне використання природних ресурсів.

З метою вироблення реалістичних, дієвих та економічно виправданих рішень критично важливо здійснити чітку пріоритезацію напрямів і проблем. Така пріоритезація, виходячи з поточного екологічного статусу території України, має враховувати наступний комплекс основних критеріїв:

- дисфункція здоров'я населення внаслідок значного антропогенного навантаження на довкілля.
- редукція продуктивності національної економіки, спричинена збитками або деградацією фізичного капіталу і природних ресурсів.
- дестабілізація або ризик незворотної шкоди біологічному та ландшафтному різноманіттю (зокрема, екосистемам луків, водних об'єктів, річок, лісів, узбережжя, моря та гірських масивів).
- еколого-економічна рентабельність запланованих природоохоронних ініціатив.

Ключові пріоритети у сфері охорони довкілля та раціонального використання ресурсів зосереджені на: - ядерній та радіаційній безпеці, тобто забезпечення захисту населення та природи від радіації, мінімізація наслідків Чорнобильської катастрофи; - водних ресурсах, покращення екологічного стану річкових басейнів та якості питної води; - регіональній екології - стабілізація та оздоровлення довкілля у великих містах та промислових зонах; - інфраструктурі - модернізація та будівництво нових комунальних очисних споруд; - морському середовищі - запобігання забрудненню та покращення екологічного стану Чорного та Азовського морів; - екологізації

економіки, насамперед впровадження збалансованої системи природокористування, структурна перебудова виробництва та екологізація технологій у всіх секторах (промисловість, енергетика, АПК, транспорт); - збереженні біорізноманіття - охорона ландшафтного та біологічного різноманіття, розвиток заповідної справи.

Для досягнення загальної мети передбачається реалізація наступного комплексу цільових заходів: забезпечення екологічної безпеки (мінімізація радіаційного забруднення), охорона атмосферного повітря (захист міст та промислових центрів), раціональне землекористування (захист ґрунтів від забруднення та виснаження), збереження біорізноманіття та природних територій (розширення заповідних зон, посилення природоохоронної діяльності), підвищення стійкості лісових екосистем, ефективне поводження з відходами (знешкодження, утилізація, захоронення), захист водних ресурсів (запобігання забрудненню морів та внутрішніх вод, припинення скидів), відновлення малих річок та перехід до басейнового управління водними ресурсами, створення державної системи екологічного моніторингу, формування системи прогнозування та реагування на надзвичайні ситуації, екологізація військової сфери (супровід конверсії ВПК та контроль ЗСУ), розробка економічних та правових механізмів для регулювання природокористування, розвиток екологічної свідомості (створення системи освіти та інформування).

Проблема охорони навколишнього середовища вийшла на перший план серед найважливіших задач. Річ у тім, що стрімке та масове забруднення природного середовища спричинило незворотні зміни, що негативно впливають на людське здоров'я. Ці наслідки вже давно перетнули національні кордони, перетворившись на глобальну проблему. Під охороною довкілля розуміють систему юридично закріплених заходів (міжнародних, державних, регіональних), які через правові акти та стандарти визначають вимоги та відповідальність для запобігання забрудненню.

Отже, система охорони довкілля охоплює три ключові напрями: юридичний (через закони), економічний (через матеріальне заохочення) та технологічний (через розробку й застосування інженерних рішень для ресурсозбереження).

ВИСНОВКИ

У дипломній роботі доведено, що процедурні норми передачі права власності на земельні ділянки громадянам є самостійним, комплексним інститутом земельного законодавства. Ці норми, які утворюють систему правових приписів, регулюють форми переходу землі (державної, комунальної, а подекуди й приватної) до громадян та спрямовані на задоволення їхніх потреб.

Основними висновками є те, що: -правові форми переходу права власності на земельні ділянки громадянам України визначені як встановлений законом спосіб зміни та переходу прав від однієї особи до іншої. По суті, це матеріально-процесуальний порядок, у результаті якого громадянин України набуває правосуб'єктність для отримання земельної ділянки у приватну власність. Ця ділянка розглядається як матеріально-операційна база для діяльності, оздоровлення, рекреації, як частина природного ресурсу та елемент ландшафту;

- приватизація земельної ділянки - це безоплатне передання землі з державної/комунальної власності у приватну власність громадянина. Це право надається один раз для кожного з визначених цільових призначень;

- згідно із Законом України №2698-IX, внесено зміни до Земельного кодексу України, які узаконюють безоплатну передачу землі у приватну власність особам, що є власниками нерухомого майна (будівель, споруд), розташованого на цих ділянках.

Таким чином, відновлено механізм безоплатної приватизації земельних ділянок у випадках, коли йдеться про землю під: житловими будинками, дачами та гаражами (за умови належного оформлення прав на нерухомість), ділянки, які були надані (виділені) громадянам до 1 січня 2002 року (це стосується, як правило, старих рішень органів влади).

Під час воєнного стану забороняється будь-яка безоплатна передача земель державної чи комунальної власності громадянам у приватну власність. Ця заборона, що набрала чинності 7 квітня 2022 року з оновленням Земельного кодексу (підпункт 5, пункт 27, розділ X), також поширюється на всі етапи підготовки: надання

дозволів на розроблення документації із землеустрою та саму розробку такої документації.

Купівля-продаж земельної ділянки є юридичною процедурою, що оформлюється договором. За цим договором продавець відчужує своє право власності на ділянку, передаючи покупцеві всі повноваження власника. Ключовим моментом є обов'язкова державна реєстрація відомостей про перехід права в Державному реєстрі прав. Покупець, дотримуючись встановленої процедури, стає законним власником ділянки та зобов'язаний здійснити її оплату.

Договір дарування землі дозволяє одній людині (дарувальнику) безкоштовно віддати свою земельну ділянку у власність іншій людині (обдарованому). Щоб ця передача власності була законною, її потрібно завірити у нотаріуса і офіційно зареєструвати в Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі майнових прав.

Договір ренти земельної ділянки – це юридичний спосіб передачі права власності на землю, за яким одна особа (одержувач) відчужує свою ділянку на користь іншої особи (платника).

Договір довічного утримання на землю - це спосіб передачі права власності на земельну ділянку від її власника іншій особі (набувачу) в обмін на зобов'язання набувача довічно утримувати та/або доглядати колишнього власника.

Право власності на земельні ділянки громадянам України може переходити через земельний аукціон, який проводиться як відкриті публічні торги (в т.ч. електронні). Переможець, що запропонував найвищу ціну, за спеціальною процедурою отримує право на купівлю або реєстрацію власності на ділянку.

Гарантії переходу прав громадян на земельні ділянки є комплексною, багатокомпонентною системою, необхідною для того, щоб кожен громадянин міг своєчасно, у визначений законом спосіб, стати власником земельної ділянки.

Перехід права власності на праві безкоштовної приватизації подано нами на прикладі об'єкта у місті Львові.

БІБЛІОГРАФІЧНИЙ СПИСОК

1. Вівчаренко О. А. Гарантії права власності на землю в Україні: автореф. дис. на здобут. наук. ступеня канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ. 2005. 21 с.
2. Глотова О. В. Правове регулювання угод із земельними ділянками в Україні. Одеса : Фенікс. 2008. 256 с.
3. Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: автореф. дис. на здобут. наук. ступеня канд. юрид наук : 12.00.06. Київ. 2010. 20 с. 33. с.
4. Закон України «Про внесення змін до деяких до земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону» №5077 VI від 05 липня 2012 р. Голос України. 2012. 18 серпня.
5. Землі сільськогосподарського призначення : права громадян України : науково-навчальний посібник / за ред. Н. І. Титової. Львів: ПАІС, 2005. 368 с.
6. Земельний кодекс України: науково-практичний коментар / за ред. В. І. Семчика. К. : Ін Юре, 2003. 686 с.
7. Земельний кодекс України 1990 року. Відомості Верховної Ради України. 1991. №10. Ст. 98.
8. Земельний кодекс України: Закон України від 25 жовтня 2001 №2768-III. Урядовий кур'єр. 2001. №21. 15 листопада.
9. Земельне право України : навч. посібник / за ред. І. І. Каракаша, П. Ф. Кулинич, В. І. Семчика, М. В. Шульги. Київ: Вид. Дім. «Ін Юре», 2008. 600 с.
10. Земельне право України / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. Вид. 2, перероб. і доп. Київ. : Істина, 2009. 600 с.
11. Земельне право України: загальна частина / за ред. Ріпенко А. І., Пащенко О. М. Одеса, 2013. 80 с.
12. Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затвердженої Наказом Державного комітету України із земельних ресурсів : наказ Державного комітету

України із земельних ресурсів від 18 травня 2010 року №376. Верховна Рада України.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/z0391-10>

13. Караханян К. М. Щодо інформаційного забезпечення проведення земельних торгів в Україні. Електронна бібліотека юридичної літератури.
<http://www.pravoznavec.com.ua/period/article/5787/%CA>.

14. Кіреєва І. В. Припинення прав громадян України, щодо використання природних об'єктів : підстави та порядок. Харків : ФІНН, 2009. 155 с.

15. Ковальчук Т. Г. Приватизація земель в Україні : шляхи розв'язання законодавчих колізій. Право України. 1999. №8. С. 28–31.

16. Когут Н. Д. Правове забезпечення безоплатної приватизації земель в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня кан. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2011. 22 с.

17. Корнєєв Ю. В. Земельне право : навч. посіб. Вид. 2-ге, перероб. та доп. Київ : Центр учбової літератури, 2011. 248 с.

18. Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин. Часопис Київського університету права. 2010. №3. С. 215–219.

19. Кулинич П. Ф. Безоплатна приватизація земель в Україні: сучасний стан та перспективи. Землевпорядний вісник. 2010. № 4. С. 18–20.

20. Кулинич П. Ф. Земельне право України: підручник / П. Ф. Кулинич, В. І. Семчик, М. В. Шульга. К.: Ін Юре, 2008. 460 с.

21. Кучерук К. І. Договір купівлі-продажу земельної ділянки : автореф. дис. на здобут. наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.03. Київ, 2002. 22 с.

22. Лейба Л. В. Земельні спори та порядок їх вирішення. Харків: Право. 2007. 160 с.

23. Мартин А. В. Земельний аукціон як механізм відчуження земельних ділянок. Земельний право України: теорія і практика. 2010. №5. С. 5–10.

24. Методика визначення розміру шкоди, заподіяної внаслідок самовільного зайняття земельних ділянок, використання земельних ділянок не за цільовим

призначенням, зняття ґрунтового покриву (родючого шару ґрунту) без спеціального дозволу : Постанова Кабінету Міністрів України від 25 липня 2007 р. №963. Верховна Рада. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-2007%D0%BF>

25. Методичні рекомендації для написання кваліфікаційної роботи здобувачами другого (магістерського) рівня вищої освіти ОС «Магістр» за спеціальністю 193 Геодезія та землеустрій / Укл.: Колодій П., Таратула Р. – Львів, ЛНУП, 2023. – 33 с.

26. Мірошніченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України : (за станом нормат.-прав. актів та суд. практики на 10 квіт. 2013 р.). Вид. 5-те змін. і доп. Київ: Правова єдність, 2013. 542 с.

27. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» від 18 травня 2010 року №376. Офіційний вісник України. 2010. 29 червня.

28. Носік В. В. Земельні торги : поняття та юридичне значення. Приватизація землі : закон, практика, проблеми. 2003. №2. С. 37–39.

29. Одарюк М. П. Процедурні питання виникнення прав на землю. Правові новели. Науковий юридичний журнал. 2018. №5. С. 167–169.

30. Особливості приватизації об'єктів незавершеного будівництва : Закон України. Урядовий кур'єр. 2000. 18 жовтня.

31. Погрібний О. О. Механізм реалізації права на землю. Земельне право : Підручник / за ред. В. І. Семчика, П. Ф. Кулинич. К. : Ін Юре, 2001. 424 с.

32. Поліщук О. Г. Окремі проблеми правового регулювання набуття земельних ділянок. Порівняльно-аналітичне право. Європейські перспективи. 2013. №2–3. С. 182.

33. Порядок ведення Державного земельного кадастру : постанова КМУ від 17 жовтня 2012 р. № 1015. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/1051-2012-%D0%BF>

34. Порядок ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно: постанова КМУ від 06 червня 2018 року № 484. Відомості Верховної Ради України. 2004. №51. Ст. 553.

35. Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо проведення земельних торгів: Закон України № 1012-VIII від 18 лютого 2016 р. Голос України. 2016. № 60. 02 квітня.

36. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України, щодо спрощення порядку набуття прав на землю : Закон України від 05 листопада 2009 р. Голос України. 2009. 10 грудня.

37. Про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межевими знаками : Інструкція затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18 травня 2010 року № 376. Офіційний вісник України. 2010. № 46. Ст. 256.

38. Про Державний земельний кадастр : Закон України № 3613-VI від 07 липня 2011 р. Відомості Верховної Ради України. 2012. № 8. Ст. 61.

39. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01 липня 2004 року 1952-IV. Голос України. 2004. № 142. 03 серпня.

40. Про затвердження Порядку ведення Державного земельного кадастру від 17 жовтня 2012 р. № 1051: постанова КМУ. Верховна Рада України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/1051-2012-%D0%BF>.

41. Про затвердження Порядку ведення Державного реєстру речових прав на нерухоме майно : постанова Кабінету Міністрів України від 06 червня 2018 року № 484. Урядовий кур'єр. 2018. 22 червня.

42. Про затвердження Порядку інформаційної взаємодії між кадастрами та інформаційними системами : постанова КМ України № 483 від 03 червня 2013 р. Урядовий кур'єр. 2013. 23 липня.

43. Про затвердження порядку проведення експертної грошової оцінки

земельних ділянок від 09 січня 2003 р. № 2. Верховна Рада України. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/card/z0396-03>.

44. Про затвердження порядку розроблення проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок : постанова КМУ № 677 від 26 травня 2004 р. Офіційний вісник України. 2004. № 21. Ст. 1425.

45. Про землеустрій: Закон України від 22 травня 2003 року № 858-IV. Відомості Верховної Ради України. 2003. № 36. Ст. 282.

46. Про порядок виділяння в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : Закон України №899-IV від 05 червня 2003 р. Голос України. 2003. № 124. 08 липня.

47. Про приватизацію державного та комунального майна: Закон України від 18 січня 2018 р. № 2269-VIII. Голос України. 2018. №44. 06 березня.

48. Публічна кадастрова карта. Інтернет ресурс : <https://map.land.gov.ua/kadastrova-karta>.

49. Размєтаєв С. В. Земельний кодекс України : науково-практичний коментар. Х. : ТОВ “Одіссей”, 2009

50. Семчик В. І. Земельне право України / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. Київ, 2000. 600 с.