

БЕЗОПЛАТНА ПРАВОВА ДОПОМОГА

Кременецький місцевий центр з надання безоплатної вторинної правової допомоги

Обтяження прав на земельну ділянку, обмеження у використанні землі

На сьогодні чинним законодавством України закріплюється, що до земель нашої держави належать усі землі, що перебувають в межах її території, які у свою чергу поділяються на категорії відповідно до свого основного цільового призначення. Це означає, що у кожній категорії земель є притаманні свої особливості щодо її використання, що у свою чергу призводить до обмеження права на користування нею, виключно тільки до її цільового призначення.

Відповідно до ст.2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», обтяження - заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів.



Згідно норм статті 110 Земельного кодексу України обмеження на використання для власника земельної ділянки можуть бути встановлені як на усю земельну ділянку так і на її частину. Відповідно до ч.2 ст. 110 Земельного кодексу України право власності

на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб.

Дані обтяження поділяються на:

- застава (іпотека) земельної ділянки;
- рента;
- земельні сервітути;
- суперфіцій;
- емфітевзис;
- право оренди земельної ділянки.

Так обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом.

Також до обтяження прав на земельну ділянку можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:

а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;

б) заборона на провадження окремих видів діяльності;

в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;

г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;

г) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;

д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;

е) обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг.

Відповідно до статей 112 - 115 Земельного кодексу України до обмеження на використання земельної ділянки належать наступні види землі:

- охоронні зони;
- зони санітарної охорони;
- санітарно-захисні зони;
- зони особливого режиму використання земель

Потрібно зауважити те, що законодавством встановлено різницю у реєстрації обтяжень прав на земельні ділянки та обмежень у використанні земель. У випадку обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації. Так у Державний земельний кадастр вносяться відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Не припиняються дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, як при переході права власності на земельну ділянку іншій особі, так і при поділі чи об'єднання земельних ділянок. Проте це не стосується випадків, коли обмеження чи обтяження поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до нової земельної ділянки.