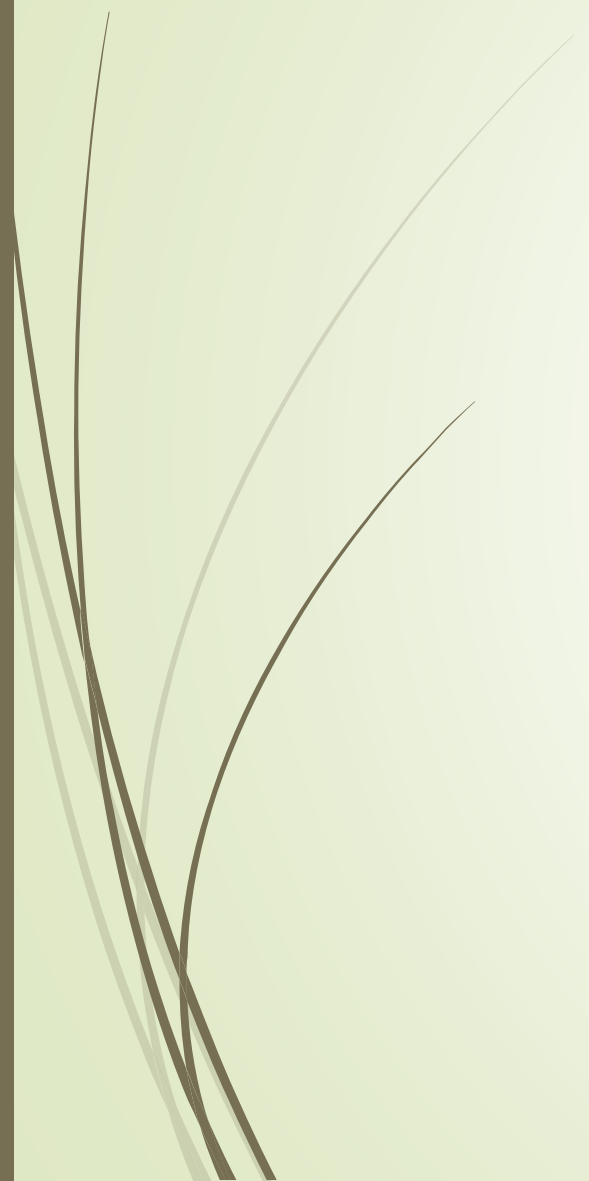




АРХІТЕКТУРНО- МІСТОБУДІВНЕ ЗАКОНОДАВСТВО

ПЗ №4

Канд. арх., доцент ВИГДОРОВИЧ О.В.



Тема 4. Майнові права, об'єкти цивільних прав

- 1. Цивільні правовідносини на прикладі договорів оренди землі.**
- 2. Майнові права громадян, їх реалізація.**
- 3. Об'єкти цивільних прав.**

Цивільні правовідносини на прикладі договорів оренди землі

Договір оренди землі

м. Львів
(місце укладення)

"24" жовтня 2018 року

Орендодавець (уповноважена ним особа) – Львівська міська рада, що знаходиться за адресою: м. Львів, пл. Ринок, 1 в особі директора департаменту містобудування Коровайника Сергія Степановича,

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, найменування юридичної особи)

що діє на підставі Закону України "Про місцеве самоврядування в Україні", ухвали Львівської міської ради від 14.07.2016 №777 „Про розмежування повноважень між виконавчими органами Львівської міської ради” та довіреності, з одного боку,

та **орендар** – Товариство з обмеженою відповідальністю "ЖК Білий шоколад" в особі директора Напраснікова Сергія Вікторовича, що діє на підставі Статуту

(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи, найменування юридичної особи)

з другого, уклали цей договір про нижченаведене:

Предмет договору

1. Орендодавець на підставі Податкового кодексу України, ухвал Львівської міської ради від 25.05.2017 №1995 "Про затвердження Порядку продажу земельних ділянок комунальної власності та нарахування орендної плати за землю у м. Львові", від 30.06.2016 №631 "Про затвердження технічної документації з нормативної грошової оцінки земель м. Львова", від 11.10.2018р. №4073 "Про затвердження проекту землеустрою щодо відведення земельної ділянки на вул. Під Голоском (навпроти будинку №19) ділянка 1", надає, а орендар приймає в строкове платне користування земельну ділянку для будівництва та обслуговування багатоквартирних житлових будинків

(цільове призначення)

з кадастровим номером 4610137500:05:004:0433,

яка розташована у м. Львові на вул. Під Голоском (навпроти будинку № 19) ділянка 1,

(місцезнаходження)

Об'єкт оренди

2. В оренду передається земельна ділянка загальною площею 0,8300 га у тому числі: землі, зайняті поточним будівництвом та відведені під будівництво (будівництво на яких не розпочато) — 0,8300 га

ЗАТВЕРДЖЕНО

постановою Кабінету Міністрів України
від 3 березня 2004 р. № 220

ТИПОВИЙ
договір оренди землі

_____ " ____ " _____ 20__ р.
(місце укладення)

Орендодавець (уповноважена ним особа) _____
(прізвище, ім'я та

_____ по батькові фізичної особи,

_____, з одного боку, та
(найменування юридичної особи)

орендар _____
(прізвище, ім'я та по батькові фізичної особи,

_____ найменування юридичної особи)

_____, з другого, уклали цей

договір про нижченаведене:



Предмет договору

1. Орендодавець надає, а орендар приймає у строкове платне користування земельну ділянку (земельні ділянки)

_____ (цільове призначення)

з кадастровим номером (кадастровими номерами)

_____,
яка розташована (які розташовані)

_____.
(місцезнаходження)

Об'єкт оренди

2. В оренду передається (передаються) земельна ділянка (земельні ділянки) загальною площею

_____.

у тому числі

(площа та якісні характеристики

земель, зокрема меліорованих,

за їх складом та видами угідь - рілля,

сіножаті, пасовища, багаторічні насадження тощо)

3. На земельній ділянці (земельних ділянках) розміщені об'єкти
нерухомого майна

(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд та інших
об'єктів)

_____, а також інші об'єкти
інфраструктури

(перелік, характеристика і стан лінійних споруд, інших об'єктів інфраструктури, у тому
числі доріг,

майданчиків з твердим покриттям, меліоративних систем тощо)

4. Земельна ділянка (земельні ділянки) передається (передаються) в оренду разом з

(перелік, характеристика і стан будинків, будівель, споруд
та інших

об'єктів)



5. Нормативна грошова оцінка земельної ділянки (земельних ділянок) на дату укладення договору становить:

_____ гривень;
(кадастровий номер земельної ділянки)

_____ гривень.
(кадастровий номер земельної ділянки)

6. Земельна ділянка (земельні ділянки), яка передається (які передаються) в оренду, має (мають) такі недоліки, що можуть перешкоджати її (їх) ефективному використанню:

_____.

Строк дії договору

8. Договір укладено на _____ років (у разі оренди земельної ділянки (земельних ділянок) сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства строк оренди не може бути меншим як сім років; у разі створення індустріального парку на землях державної чи комунальної власності земельна ділянка (земельні ділянки) надається (надаються) в оренду на строк не менш як 30 років; у разі передачі в оренду для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, фермерського господарства, особистого селянського господарства земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які є земельними ділянками меліорованих земель і на яких проводиться гідротехнічна меліорація, строк дії договору оренди землі не може бути меншим як 10 років).

Після закінчення строку дії договору орендар має переважне право поновити його на новий строк. У цьому разі орендар повинен не пізніше ніж за _____ днів до закінчення строку дії договору повідомити письмово орендодавця про намір продовжити його дію.

Орендна плата

9. Орендна плата вноситься орендарем у формі та розмірі _____

(розмір орендної плати: у грошовій формі — у гривнях із зазначенням

способів внесення за земельні ділянки приватної власності, а за



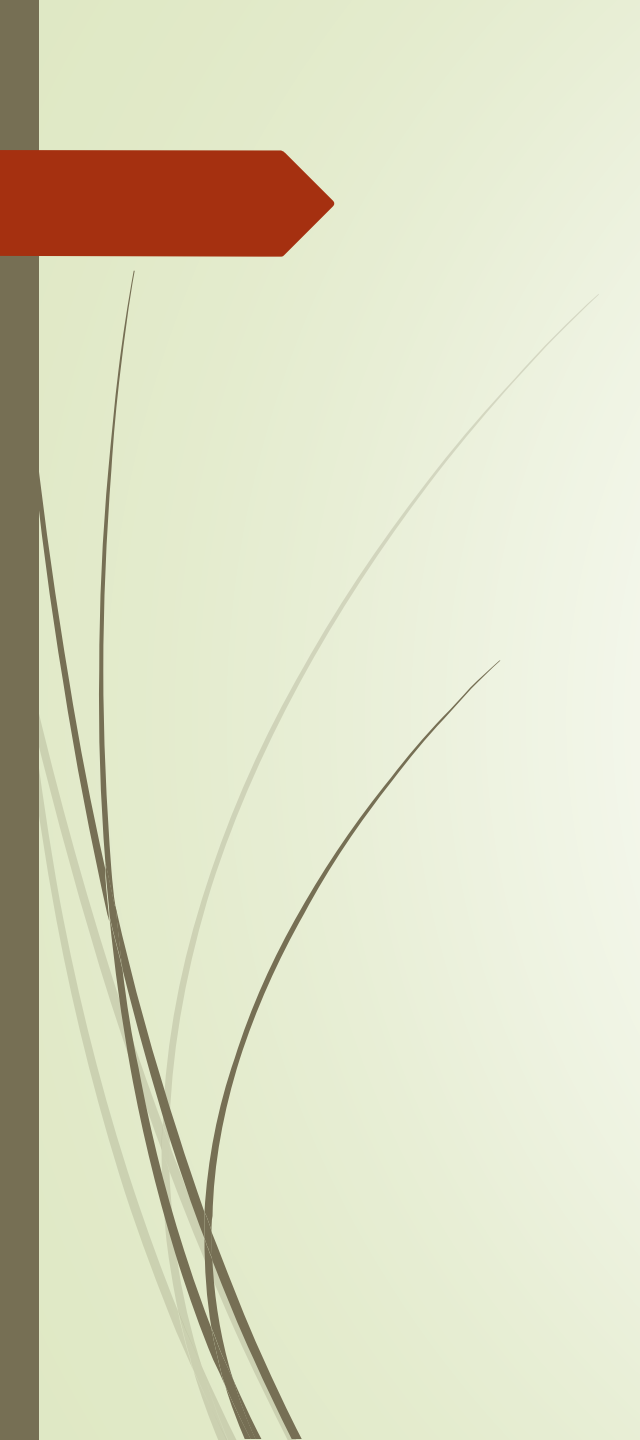
10. Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки приватної власності здійснюється з урахуванням (без урахування) індексації.

(непотрібне закреслити)

Обчислення розміру орендної плати за земельні ділянки державної або комунальної власності здійснюється з урахуванням їх цільового призначення та коефіцієнтів індексації, визначених законодавством, за затвердженими Кабінетом Міністрів України формами, що заповнюються під час укладання або зміни умов договору оренди чи продовження його дії.

11. Орендна плата вноситься у такі строки:

1) за земельні ділянки державної та/або комунальної власності, набуті в оренду за результатами земельних торгів:
за перший рік - не пізніше трьох банківських днів з дня укладення договору оренди;
починаючи з наступного року - відповідно до Податкового кодексу України;



2) за земельні ділянки сільськогосподарського
призначення державної та/або комунальної власності,
набуті в оренду без проведення земельних торгів:
за перший рік - у п'ятиденний строк після підписання
договору оренди;
починаючи з наступного року - відповідно до
Податкового кодексу України;
3) за земельні ділянки приватної власності, земельні
ділянки несільськогосподарського призначення
державної та/або комунальної власності у такі строки

_____.

12. Передача продукції в рахунок орендної плати
оформляється відповідними актами.

13. Розмір орендної плати переглядається

(періодичність)

у разі:
зміни умов господарювання, передбачених договором;



Умови використання земельної ділянки (земельних ділянок)

15. Земельна ділянка (земельні ділянки) передається в оренду для

(мета використання)

16. Цільове призначення земельної ділянки (земельних ділянок)

17. Умови збереження стану об'єкта оренди

Умови повернення земельної ділянки (земельних ділянок)

21. Після припинення дії договору орендар повертає орендодавцеві земельну ділянку (земельні ділянки) у стані, не гіршому порівняно з тим, у якому він одержав її в оренду.

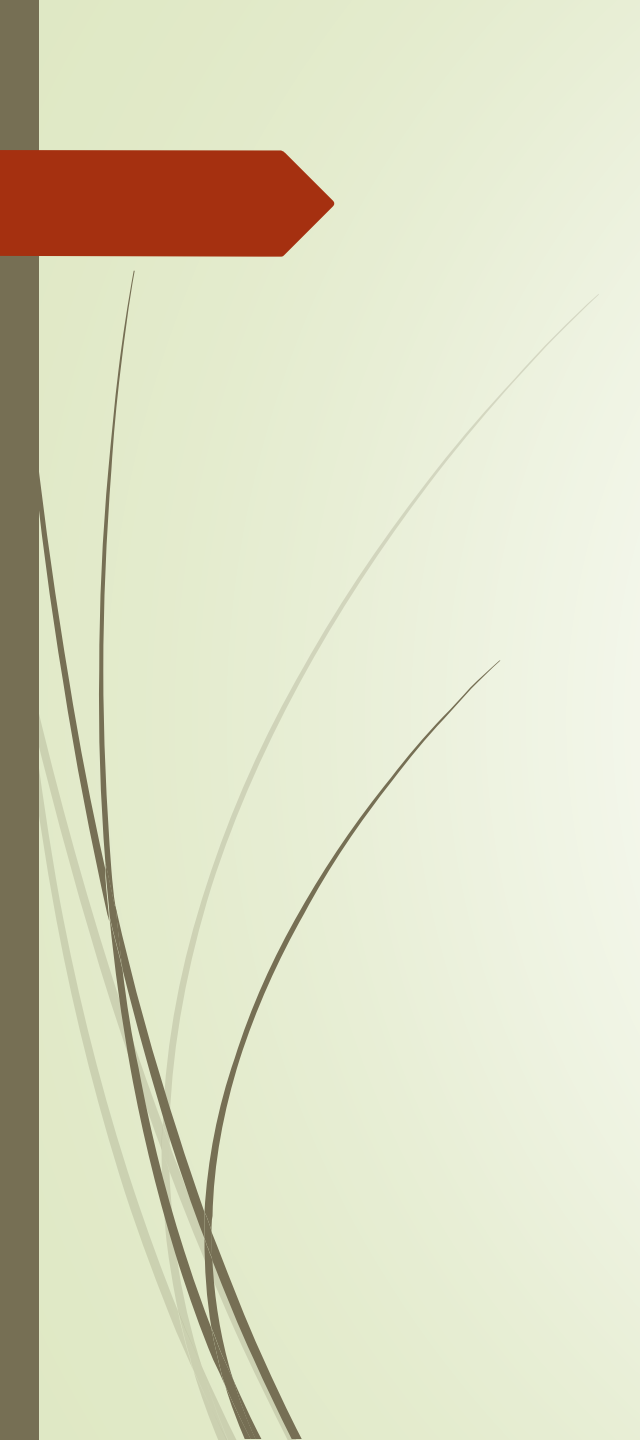
Орендодавець у разі погіршення корисних властивостей орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок), пов'язаних із зміною її стану, має право на відшкодування збитків у розмірі, визначеному сторонами. Якщо сторонами не досягнуто згоди про розмір відшкодування збитків, спір розв'язується у судовому порядку.

У разі погіршення якості ґрунтового покриву та інших корисних властивостей орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок) або приведення її (їх) у непридатний для використання за цільовим призначенням стан збитки, що підлягають відшкодуванню, визначаються відповідно до Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 р. № 284 (ЗП України, 1993 р., № 10, ст. 193).

22. Здійснені орендарем без згоди орендодавця витрати на поліпшення орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок), які неможливо відокремити без заподіяння шкоди цій ділянці, не підлягають відшкодуванню.

23. Поліпшення стану земельної ділянки (земельних ділянок), проведені орендарем за письмовою згодою з орендодавцем землі, підлягають (не підлягають) відшкодуванню. Умови, обсяги і строки

(непотрібне закреслити)



24. Орендар має право на відшкодування збитків, заподіяних унаслідок невиконання орендодавцем зобов'язань, передбачених цим договором.

Збитками вважаються:

фактичні втрати, яких орендар зазнав у зв'язку з невиконанням або неналежним виконанням умов договору орендодавцем, а також витрати, які орендар здійснив або повинен здійснити для відновлення свого порушеного права;

доходи, які орендар міг би реально отримати в разі належного виконання орендодавцем умов договору.

25. Розмір фактичних витрат орендаря визначається на підставі документально підтверджених даних.



26. На орендовану земельну ділянку (ореновані земельні ділянки) встановлено (не встановлено)

(непотрібне закреслити)
обмеження (обтяження) та інші права третіх осіб

(підстави встановлення обмежень (обтяжень)

27. Передача в оренду земельної ділянки (земельних ділянок) не є підставою для припинення або зміни обмежень (обтяжень) та інших прав третіх осіб на цю ділянку.



38. Дія договору припиняється шляхом його розірвання за:

взаємною згодою сторін;

рішенням суду на вимогу однієї із сторін у наслідок невиконання другою стороною обов'язків, передбачених договором, та внаслідок випадкового знищення, пошкодження орендованої земельної ділянки (оренованих земельних ділянок), яке істотно перешкоджає її (їх) використанню, а також з інших підстав, визначених законом.

39.

Розірвання договору оренди землі в односторонньому порядку д
опускається (не допускається).

(непотрібне закреслити)

43. Цей договір набирає чинності з моменту його підписання сторонами. Якщо сторони домовилися про нотаріальне посвідчення договору, такий договір є укладеним з моменту його нотаріального посвідчення.

Цей договір укладено у двох примірниках, що мають однакову юридичну силу, один з яких знаходиться в орендодавця, другий — в орендаря.

За згодою сторін у договорі оренди землі можуть зазначатися інші умови.

Реквізити сторін

Орендодавець

(прізвище, ім'я та по батькові

фізичної особи, паспортні дані

Орендар

(прізвище, ім'я та по батькові

фізичної особи, паспортні дані

Майнові права громадян, їх реалізація

Компенсація за пошкоджене та знищене нерухоме майно: аналіз нового регулювання

Пошкоджені об'єкти	Знищені об'єкти
Об'єкти нерухомого майна, які розташовані в Україні та пошкоджені внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України, та можуть бути відновлені шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції чи реставрації, відновлення яких є економічно доцільним:	Об'єкти нерухомого майна, які розташовані в Україні та стали непридатними для використання за цільовим призначенням внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією РФ проти України, відновлення яких є неможливим шляхом поточного або капітального ремонту, реконструкції, реставрації чи економічно недоцільним:
квартири, інші житлові приміщення в будівлі, будинки садибного типу, садові та дачні будинки;	
об'єкти будівництва (будинки садибного типу, садові та дачні будинки), в яких на момент пошкодження зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт;	
складові частини об'єктів будівництва (квартири, інші житлові приміщення в будівлі), які після прийняття в експлуатацію є самостійними об'єктами нерухомого майна, за умови що на момент пошкодження в об'єкта будівництва зведені несучі та зовнішні огорожувальні конструкції (крім світлопрозорих конструкцій та заповнення дверних прорізів), щодо якого отримано право на виконання будівельних робіт;	
спільне майно багатоквартирного будинку, відмінне від земельної ділянки.	



ПОРЯДОК КОМПЕНСАЦІЇ ЗА ПОШКОДЖЕНЕ ЧИ

ЗНИЩЕНЕ НЕРУХОМЕ МАЙНО

ОГЛЯД ЗАКОНУ 7198

22 травня 2023 р. набрав чинності Закон України **“Про компенсацію за пошкодження та знищення окремих категорій об’єктів нерухомого майна внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України, та Державний реєстр майна, пошкодженого та знищеного внаслідок бойових дій, терористичних актів, диверсій, спричинених збройною агресією Російської Федерації проти України”** від 23 лютого 2023 р. № 2923-IX (далі - Закон).

Хто може отримати компенсацію?

Згідно з Законом, отримати компенсацію зможуть такі категорії осіб:

1. Фізичні особи – громадяни України, які є:

1.1. власниками пошкоджених/знищених об'єктів нерухомого майна;

1.2. замовниками будівництва;

1.3. власниками спеціального майнового права на неподільні житлові об'єкти незавершеного будівництва, майбутні об'єкти житлової нерухомості або особи, які сплатили часткову ціну такого об'єкта та на користь яких зареєстровано обтяження речових прав на такий об'єкт відповідно до Закону України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";



1.4. особами, які здійснили інвестування/фінансування будівництва об'єктів будівництва, щодо яких отримано право на виконання будівельних робіт до набрання чинності Законом України "Про гарантування речових прав на об'єкти нерухомого майна, які будуть споруджені в майбутньому";

1.5. членами житлово-будівельних (житлових) кооперативів, які викупили квартиру, інше житлове приміщення в будівлі, будинок садибного типу, садовий або дачний будинок кооперативу, але не оформили право власності на нього;

1.6. спадкоємцями осіб, визначених підпунктами 1.1.-1.4 цього пункту.



2. ОСББ, управителі багатоквартирних будинків, житлово-будівельні (житлові) кооперативи, які здійснюють утримання відповідних будинків, особи, уповноважені співвласниками багатоквартирних будинків відповідно до Закону України "Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку" (у разі якщо співвласники самостійно здійснюють утримання багатоквартирного будинку та в цьому будинку не створено ОСББ, не призначено управителя, відсутній житлово-будівельний (житловий) кооператив, який здійснює його утримання).

Способи надання компенсації

Компенсація за знищений об'єкт нерухомого майна надається шляхом:

- надання грошових коштів шляхом їх перерахування на поточний рахунок із спеціальним режимом використання для фінансування будівництва будинку садибного типу, садового або дачного будинку;
- фінансування придбання квартири, іншого житлового приміщення, будинку садибного типу, садового або дачного будинку (у т.ч. такого, що буде споруджений у майбутньому, або інвестування/фінансування його будівництва) з використанням житлового сертифіката.

Компенсації
за знищене житло



Збільшили
компенсацію за
зруйноване житло у
старих будинках



ЯК ПОДАТИ ЗАЯВУ НА ДЕРЖАВНУ КОМПЕНСАЦІЮ за зруйноване житло?

ОНЛАЙН

через додаток
«Дія»

Вибрати розділ «Послуги»



«Пошкоджене майно»



Заповнити форму заявки
(додати фото/відеопід-
твердження)



Отримати сповіщення
про початок процедури
оцінки



Отримати компенсацію



Центр
громадського моніторингу
та контролю



У ПАПЕРОВІЙ ФОРМІ

через Центр надання
адміністративних послуг

Заповнити заяву
(вказати персональні дані,
описати пошкодження)



Надати документи
на підтвердження особи
та права на зруйновану
нерухомість



Чекати на процедуру
оцінки



Отримати компенсацію

Заява подається під час воєнного стану та протягом 90 днів з дати його припинення

Першочергове право на компенсацію мають багатодітні сім'ї, люди з інвалідністю I та II груп,
учасники бойових дій



ДЛЯ ТОГО, ЩОБ ОТРИМАТИ ГРОШОВУ КОМПЕНСАЦІЮ ЗА ЗРУЙНОВАНЕ ЖИТЛО ГРОМАДЯНАМ НЕОБХІДНО:



1

Подати перший пакет документів до органу місцевого самоврядування/військово-цивільної адміністрації (ОМС/ВЦА) або центру надання адміністративних послуг (ЦНАП) за місцем розташування зруйнованого житла:

- заяву про проведення обстеження житла за формою;
- копію документа, що посвідчує особу та підтверджує громадянство України;
- копію документа з даними про реєстраційний номер облікової картки платника податків;
- нотаріально завірнені копії документів, що підтверджують наявність права власності у постраждалого на житло на момент подання заяви.



2

Отримати протягом 5 календарних днів з моменту надходження заяви повідомлення про рішення та дату проведення обстеження (яке здійснюється у строк не більше 30 календарних днів з моменту прийняття такого рішення) зворотними каналами зв'язку, зазначеними у заяві;



3

За бажанням долучитися до роботи комісії з обстеження, надавати пояснення, додавати інші необхідні документи та/або інформацію, здійснювати фото- та відеофіксацію обстеження житла;



4

За наявності відповідних підстав отримати протягом 3 робочих днів після проведення обстеження від ОМС/ВЦА:

- акт про проведення обстеження;
- довідку про визнання особи постраждалою внаслідок надзвичайної ситуації.



5

Самостійно зареєструвати у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно припинення права власності на його зруйноване житло, подавши до державного реєстратора:

- акт обстеження житла;
- документ, що посвідчує право власності на об'єкт нерухомого майна.



6

У разі необхідності відкрити банківський рахунок.



7

Подати другий пакет документів до ОМС/ВЦА або ЦНАП за місцем розташування зруйнованого житла:

- заяву про виплату грошової компенсації (у заяві зазначаються реквізити банківської картки, на яку перераховується компенсація, та зазначається, що заявник не звертався за виплатою до інших ОМС/ВЦА);
- копію довідки про визнання особи постраждалою внаслідок надзвичайної ситуації;
- копію акта обстеження житла;
- інформаційну довідку (витяг) з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно про припинення права власності на житло у зв'язку з його знищенням.



8

Отримати протягом 3 робочих днів з дати прийняття рішення його копію, із зазначенням розміру грошової компенсації або відмову у її виплаті;



9

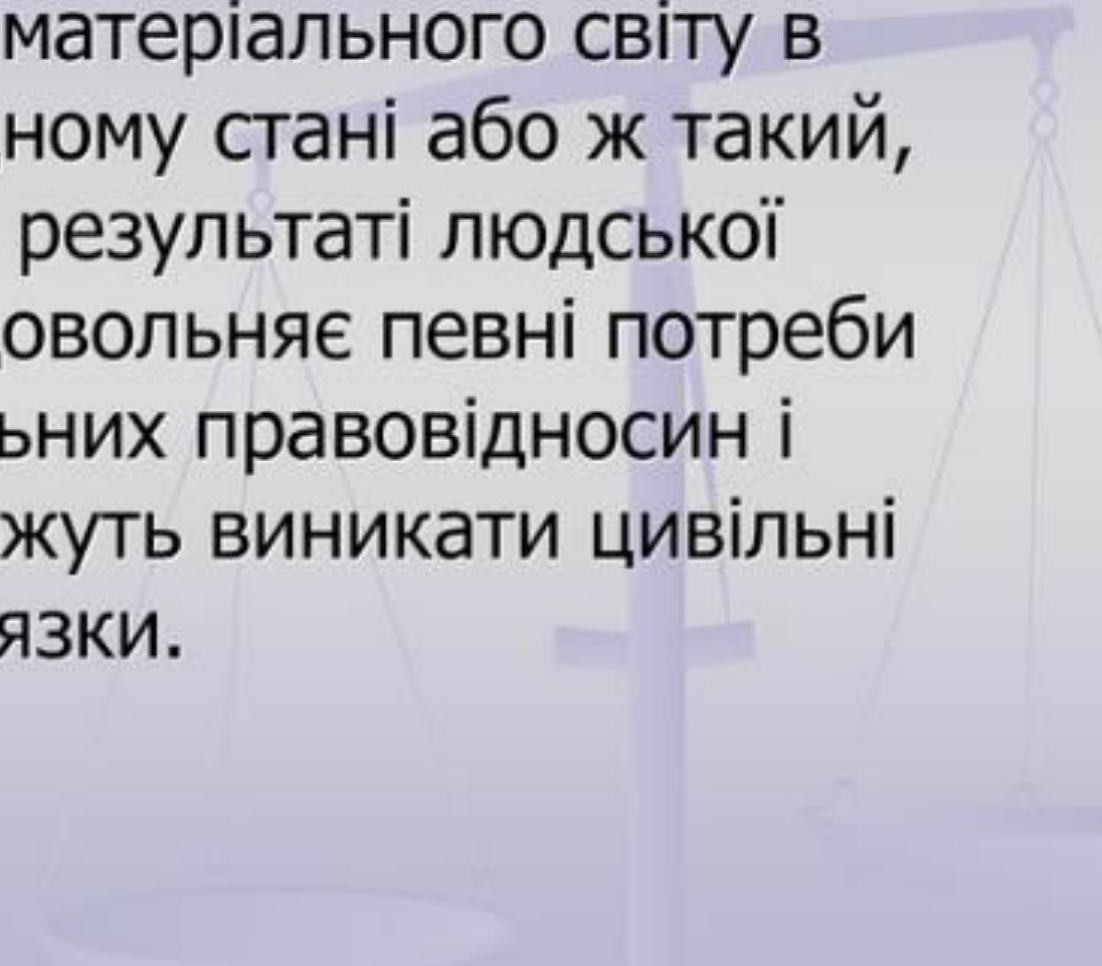
У разі прийняття позитивного рішення комісією щодо виплати компенсації, отримати її на банківський рахунок протягом 5 робочих днів з моменту надходження бюджетних коштів регіональним органам соціального захисту населення.

Об'єкти цивільних правовідносин

- Об'єкти цивільних правовідносин - це матеріальні та нематеріальні блага, з приводу яких виникають цивільні правовідносини та процес створення цих благ. Основним критерієм "об'єкта цивільних правовідносин" є його оборотоздатність (можливість вільно переходити від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином), якщо вони не вилучені з цивільного обороту, або не обмежені в обороті, або не є невід'ємними від фізичної чи юридичної особи.
- До об'єктів цивільних правовідносин відносять речі, у тому числі гроші та цінні папери, інше майно, майнові права, результати робіт, послуги, результати інтелектуальної, творчої діяльності, інформацію, а також інші матеріальні та нематеріальні блага.



Річ як об'єкт цивільних правовідносин

- — це предмет матеріального світу в своєму природному стані або ж такий, що створено в результаті людської діяльності, задовольняє певні потреби суб'єктів цивільних правовідносин і щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки.
- 

Класифікація речей

- **1) Залежно від оборотоздатності:**
- - речі, які вилучено з цивільного обороту, тобто речі, які не можуть переходити у приватну власність фізичних та юридичних осіб, наприклад, зброя, боєприпаси, бойова і спеціальна військова техніка, ракетно-космічні комплекси, вибухові речовини і засоби вибуху та інші речі, які визначено такими у додатку № 1 до постанови ВР України "Про право власності на окремі види майна";
 - речі, які обмежено в цивільному обороті, тобто речі, які можуть перебувати у власності фізичних осіб лише за умови дотримання спеціального порядку їх набуття, наприклад, вогнепальна гладкоствольна мисливська зброя, вогнепальна мисливська нарізна зброя, газові пістолети, револьвери та інші речі, що передбачено в додатку № 2 до постанови ВР України "Про право власності на окремі види майна";
 - речі, які перебувають у вільному цивільному обороті, тобто речі, які не вилучено з цивільного обороту та речі, які не обмежено в цивільному обороті.
- *Речі, які виключено з обороту, не можуть бути предметом правочинів та змінювати власників; речі, які обмежено в обороті, — можуть перебувати в ньому лише за спеціальним дозволом публічної влади; речі, які перебувають у вільному обороті, можуть вільно без спеціальних дозволів змінювати власників.*

Класифікація речей

- **2) Залежно від можливості переміщення у просторі:**
 - • нерухомі речі, до яких належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення, наприклад, будинок, садиба тощо. При цьому режим нерухомої речі може бути поширено законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти, а також інші речі, права на які підлягають державній реєстрації;
 - • рухомі речі, до яких слід відносити речі, що можна вільно переміщувати у просторі.
- *Значення цього поділу в тому, що право власності та інші речові права на нерухомі речі, обмеження цих прав, їх виникнення, перехід і припинення підлягають державній реєстрації.*

Класифікація речей

■ 4) Залежно від можливості поділу речі:

- • подільні речі, тобто ті, які можна поділити без втрати їх цільового призначення;
- • неподільні речі, тобто ті, які не можна поділити без втрати її цільового призначення, наприклад, автомобіль, будинок. Режим неподільної речі може також поширюватись і на складні речі, тобто сукупність різнорідних речей, які утворюють єдине ціле, що дає змогу використовувати їх за призначенням, яке визначається сутністю з'єднання. (приклад - бібліотека, колекція)
- *Значення цього поділу в тому, що при розподілі спільної сумісної власності ці речі мають різний правовий режим.*

Окремий правовий режим: Гроші та цінні папери

- Гроші є загальноприйнятим еквівалентом, можуть замінити собою майже будь-який інший об'єкт майнових відносин, що мають майновий характер. *Вони можуть виступати у трьох формах: готівковій, безготівковій та валюта.* Законним платіжним засобом, обов'язковим до приймання за номінальною вартістю на всій території України, є грошова одиниця України — гривня. Іноземна валюта може використовуватися в Україні у випадках і в порядку, встановлених законом.
- Цінним папером є документ встановленої форми з відповідними реквізитами, що посвідчує грошове або інше майнове право і визначає взаємовідносини між особою, яка його випустила (видала), і власником та передбачає виконання зобов'язань згідно з умовами його випуску, а також можливість передачі прав, що впливають з цього документа, іншим особам. До особи, яка набула право власності на цінний папір, переходять у сукупності всі права, які ним посвідчуються.