

**«Управління та раціональне використання земельних ресурсів в новостворених територіальних громадах: проблеми та шляхи їх вирішення»  
(04-05 березня 2020 року)**

**Нечипоренко О.М.**

*д.е.н., доцент,  
провідний науковий співробітник відділу ринку земельних відносин та  
природокористування Національного наукового центру «Інститут  
аграрної економіки»,  
м Київ*

**Дудяк Н.В.**

*к.е.н., доцент,  
завідувач кафедри землеустрою геодезії та кадастру  
Херсонського державного аграрного університету,  
м. Херсон*

## **ВСТАНОВЛЕННЯ ЗОН ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ ГРОМАДИ**

Проведення земельної реформи в Україні змінило форми власності на землю та суб'єктів господарювання на ній, значно розширило їхні права та обов'язки стосовно використання земель. Згідно Земельного кодексу України [1] весь земельний фонд поділяється на дев'ять категорій, для кожної з яких встановлений правовий режим використання. При тому, що статтею 14 Конституції України гарантується право власності на землю, яке набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою лише відповідно до закону [2]. Згідно Земельного кодексу України «на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження» [1], зокрема: умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків; заборона на провадження окремих видів діяльності; заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту; умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги; умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт; умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку; обов'язок щодо утримання та збереження пожежозахисних лісових смуг. Тобто, сутність обмежень полягає у тому, щоб унаслідок реалізації суб'єктивного права у встановлених межах не було завдано збитків природному об'єкту, комплексу чи іншому об'єкту й споруді, в інтересах яких встановлені обмеження.

Досліджуючи дану проблематику, науковець К. Тоцька [3, С. 41] встановила, що на ряду із термінами «межі права» та «обмеження» у нормативно-правових актах і науковій літературі, застосовується й термін «обтяження».

Так, відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» № 1952-IV від 01.07.2004 р. [4] «обтяження» – це заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим

**«Управління та раціональне використання земельних ресурсів в новостворених територіальних громадах: проблеми та шляхи їх вирішення» (04-05 березня 2020 року)**

майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів. На противагу, в Законі України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» № 1892-IV (1892-15 ) від 24.06.2004 р. [5], забезпечувальними обтяженнями в цьому законі називаються застава та притримання рухомого майна.

К. Тоцька [3, С. 41], стверджує, що поняття «обмеження» майже завжди вживається у контексті «обмеження прав», а обтяження – щодо певного майна (ч. 4 ст. 2 ЗУ «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», ч. 1 ст. 3 Закону України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» [6]). Серед видів обмежень часто як його різновид зустрічається заборона розпорядження, а обтяжень – користування та розпорядження.

Аналіз підходів щодо визначення змісту обмеження та обтяження права власності земельної ділянки дає підстави, погодитись із думкою науковців [3, С. 72; 25], що обтяження земельних ділянок – це різновид обмеження земельних прав, при якому обмежуються конкретні права власника чи користувача конкретної земельної ділянки.

Слід зазначити, що межі права є більш загальним поняттям порівняно з обмеженнями права, і саме всередині них можуть встановлюватися різного роду обмеження права [7]. Наприклад, власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, які не суперечать закону; при здійсненні своїх прав та виконанні обов'язків власник зобов'язаний додержуватися моральних засад суспільства; власник не може використовувати право власності на шкоду правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію та природні якості землі (ст. 319 ЦК України). Отже, для визначення меж здійснення права власності на земельну ділянку мають значення обмеження цих прав.

Серед усіх учасників суспільних відносин передусім громада зацікавлена у втіленні в життя норм екологічного та земельного права. Встановлення зон обмежень у використанні земель та публічність даної інформації напряму пов'язана із реалізацією заходів по охороні природнього навколишнього середовища.

Для встановлення зон обмежень рекомендовано мати:

- ГІС-програмне забезпечення;
- базу геоданих для зберігання інформації про режимоутворюючі об'єкти та зони обмежень;
- картографічну основу (наприклад, ортофотоплани виготовлені в рамках Проект Світового банку «Видача державних актів на право власності на землю в сільській місцевості та розвиток системи кадастру»);
- зібрану, проаналізовану та векторизовану інформацію про розташування та характеристики режимоутворюючих об'єктів.

**«Управління та раціональне використання земельних ресурсів в новостворених територіальних громадах: проблеми та шляхи їх вирішення» (04-05 березня 2020 року)**

Звичайно, якщо наявна документацію із землеустрою місцевого рівня на територію всієї ОТГ чи містобудівна документація, яка містить актуальну та повну інформацію про зони обмежень у використанні земель, достатньо ці дані проаналізувати, перевести в електронний векторний вигляд за необхідності, привести у відповідність до структури бази геоданих та користуватися. За відсутності необхідно самостійно визначити ці зони.

Проаналізувавши встановлення зон обмежень у використанні земель громади, можна зробити висновки:

- забезпечення громади інформаційною базою про землі в межах і за межами населених пунктів на території, що є її юрисдикцією що дозволить знаходити шляхи наповнення бюджету;
- формування прозорого геоінформаційного середовища задля збільшення обсягу інвестицій, підвищення продуктивності, рівня зайнятості й доходів у сільськогосподарському секторі.

### **Список літератури**

1. Земельний кодекс України від 25 жовт. 2001 р. № 2768-III (зі змінами)// Відомості Верховної Ради. – 2002. – №. 3–4. – Ст. 27.
2. Конституція України, прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року // Відомості Верховної Ради. – 1996. – № 30. – 141 с.
3. Тоцька К. М. Обмеження права власності на земельну ділянку: цивільно-правовий аспект: дис. ... канд. юридичних наук: 12.00.03 / Харківський національний університет імені В. Н. Каразіна. – Харків, 2015. – 225 с.
4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України № 1952-IV від 01.07.2004 р. // Відом. Верх. Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
5. Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень: Закон України № 1892-IV (1892-15 ) від 24.06.2004 р. // Відом. Верх. Ради України. – 2004. – № 11. – Ст. 140.
6. Закон України «Про забезпечення вимог кредиторів та реєстрацію обтяжень» № 1892-IV від 24.06.2004 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1255-15>
7. Мечетина Т. А. Ограничение права собственности: проблемы публичных и частных интересов [Электронный ресурс]: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.03 / Мечетина Т. А. – Рязань: РГПУ, 2001. – 25 с. – Режим доступа: <http://www.dissercat.com/content/ogranichenie-prava-sobstvennosti-problemy-publichnykh-i-chastnykh-interesov>