

**НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ  
імені ЯРОСЛАВА МУДРОГО  
МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ**

Кваліфікаційна наукова праця  
на правах рукопису

**ЧОЛОМБИТЬКО ЮЛІЯ ОЛЕКСАНДРІВНА**

УДК 349.412:347.19

**ДИСЕРТАЦІЯ**

**ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ  
НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ**

081 «Право»

08 «Право»

Подається на здобуття наукового ступеня доктора філософії

Дисертація містить результати власних досліджень. Використання ідей, результатів і текстів інших авторів мають посилання на відповідне джерело.

  
Юлія ЧОЛОМБИТЬКО

Науковий керівник:

**Шульга Михайло Васильович,**

доктор юридичних наук, професор

Харків – 2025

## АНОТАЦІЯ

*Чоломбитько Ю. О.* Право власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня доктора філософії за спеціальністю 081 «Право». – Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого. Міністерство освіти і науки України. Харків, 2025.

Дисертаційна робота є першою в Україні науковою працею, у якій здійснено комплексне дослідження правового регулювання права приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки, а також сформульовано нові для земельного права України наукові висновки і практичні рекомендації з удосконалення законодавства в сфері набуття, реалізації, захисту та припинення права приватної власності на земельні ділянки.

У дисертації встановлено основні періоди запровадження та розвитку права приватної власності юридичних осіб на земельні ділянки несільськогосподарського призначення, зумовленого переходом до ринкових відносин. Висвітлено процес поступового вдосконалення нормативно-правової бази, що включав усунення виявлених недоліків та врегулювання відносин приватизації земель під об'єктами нерухомості. Висвітлено трансформацію державної політики щодо впровадження ринку земель несільськогосподарського призначення, яка на початкових етапах характеризувалася невваженістю, неузгодженістю нормативно-правових приписів та непослідовністю їх реалізації. З'ясовано, що з часом ця політика була скоригована, результатом чого стало, серед іншого, запровадження публічних реєстрів (Державного реєстру прав на нерухоме майно, Державного земельного кадастру та інших), створення умов для залучення інвестицій у земельні ресурси, впровадження сучасних цифрових технологій, розвиток несільськогосподарського ринку земель, учасниками якого

виступають приватні несільськогосподарські юридичні особи тощо. Подальшого осмислення зазнали висновки, висловлені в літературі, щодо фундаментальної і визначальної ваги гносеологічного підходу до формування новітньої правової доктрини у сфері земельного права з акцентом на її спроможність відповідати актуальним викликам сучасності, включаючи загрози військового характеру.

У дослідженні на основі системного аналізу норм земельного, цивільного та інших галузей законодавства з'ясовано правову природу та запропоновано визначення несільськогосподарських юридичних осіб як суб'єктів права приватної власності на земельні ділянки, якими слід вважати комерційних та некомерційних суб'єктів господарювання, основна діяльність яких не пов'язана із сільським господарством, а спрямована на досягнення економічних, соціальних результатів, отримання прибутку шляхом використання земельних ділянок несільськогосподарського призначення (зокрема, житлової та громадської забудови, промисловості, транспорту тощо).

Встановлено, що практично всі категорії земель несільськогосподарського призначення можуть перебувати у приватній власності юридичних осіб, крім випадків, передбачених законом. Такі випадки, зокрема, стосуються забезпечення пріоритету публічного інтересу щодо певних земельних ділянок, використання яких спрямоване на задоволення переважно загальнодержавних та суспільних, а не приватних потреб.

В роботі розкрито специфіку правосуб'єктності несільськогосподарських юридичних осіб як учасників земельних відносин в процесі набуття, реалізації, припинення та захисту права приватної власності на земельні ділянки. Виокремлено певну групу суб'єктів права власності на земельні ділянки, до яких відносяться несільськогосподарські юридичні особи, що фактично виступають суб'єктами, в тому числі, права на безоплатну приватизацію земель державної чи комунальної власності та характеризуються такими рисами: регламентація діяльності здійснюється не тільки законом, а й статутами цих юридичних осіб; в основному — це житлово-будівельні (житлові), гаражно-будівельні та дачні кооперативи, а також об'єднання співвласників багатоквартирних будинків;

виступають неприбутковими утвореннями, яким закон дозволяє здійснювати підприємницьку діяльність в установленому порядку; основна частина цих суб'єктів функціонує і здійснює свою діяльність на кооперативних засадах; набуття цими юридичними особами права власності на земельні ділянки здійснюється здебільшого на безоплатних засадах.

У дисертації встановлено наступні риси правосуб'єктності іноземних юридичних осіб як приватних власників земельних ділянок несільськогосподарського призначення: а) обмежені підстави набуття у приватну власність земельних ділянок ( відповідно до частини 2 статті 82 Земельного кодексу України — у разі придбання об'єктів нерухомого майна та для спорудження об'єктів, пов'язаних із здійсненням підприємницької діяльності); б) специфічний порядок набуття у приватну власність земель державної або комунальної власності; в) можливість набути право власності на земельну ділянку виключно з метою здійснення інвестиційної діяльності та інші.

Автором встановлено, що процедура набуття у приватну власність земельних ділянок несільськогосподарськими суб'єктами господарювання залежить від наступних чинників: особливостей юридичної особи (іноземної чи вітчизняної); підстав набуття земельної ділянки у власність; форми власності на земельну ділянку, що набувається (державної, комунальної чи приватної); способу набуття (платного чи безоплатного) тощо. Доведено, що набуття у власність земельних ділянок несільськогосподарського призначення державної або комунальної форми власності для здійснення господарської діяльності приватних підприємств створило умови для розвитку ринку земель несільськогосподарського призначення, який виступає невід'ємною частиною вітчизняної економіки.

Наведено додаткові аргументи на користь того, що продаж земельних ділянок без проведення земельних торгів створює умови для виникнення корупційних ризиків. У зв'язку з цим у роботі обґрунтовано необхідність запровадження заходів обмеження максимальної площі земельних ділянок, які можуть набуватися у власність юридичними особами без проведення земельних

торгів (зокрема, це стосується ч. 2 ст. 134 ЗК України, яка дозволяє продаж земельних ділянок без проведення земельних торгів у разі, якщо на цих ділянках розташований об'єкт нерухомості, який належить фізичній або юридичній особі).

В роботі запропоновано внести зміни до Земельного кодексу України – або шляхом виключення абзацу 2 ч. 6 ст. 128 Земельного кодексу України та абзацу 2 ч. 1 ст. 116 Земельного кодексу України, або шляхом закріплення в частині 1 статті 128 Земельного кодексу України порядку набуття у власність земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти, що підлягають приватизації.

У межах дослідження з'ясовано, що особливою підставою набуття у приватну власність земельних ділянок несільськогосподарського призначення приватними суб'єктами господарювання виступає, зокрема, внесення земельної ділянки до статутного капіталу юридичної особи. Процедура такого набуття не передбачає спеціального нормативного регулювання, а здійснюється на підставі переважно норм цивільного законодавства. Натомість з огляду на спеціальний предмет майнових прав — земельну ділянку, слід закріпити на законодавчому рівні окремий порядок внесення земельних ділянок до статутного капіталу юридичної особи. Цей порядок має включати вимоги до: суб'єктно-об'єктного складу таких відносин; документів, необхідних для оформлення переходу права власності на земельну ділянку; процедури визначення вартості земельної ділянки; встановлення мінімальної вартості земельної ділянки при внесенні її до статутного капіталу тощо. Крім того, автором обґрунтована необхідність внесення змін до пункту «б» частини 1 статті 82 Земельного кодексу України шляхом розширення кола суб'єктів, наділених правом вносити земельну ділянку до статутного капіталу, включивши до таких суб'єктів не тільки засновників, а й учасників юридичних осіб.

Доведено, що земельні ділянки несільськогосподарського призначення займають окреме важливе місце серед об'єктів іноземних та вітчизняних інвестицій, які набувають особливого значення в контексті післявоєнного відновлення наслідків збройної агресії російської федерації. Авторка наводить

низку факторів інвестиційної привабливості земельних ресурсів, зокрема: а) стан урегульованості відносин щодо набуття, реалізації, захисту та припинення права власності на земельні ділянки; б) забезпечення дотримання конкурентних засад під час набуття у власність земельних ділянок; в) правове забезпечення здійснення ефективного публічного контролю за використанням та охороною земель; г) законодавче забезпечення гарантій та прозорого і ефективного механізму захисту права приватної власності на земельні ділянки; г) прозора та чітка система реєстрації земельних ділянок та прав на них в Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі прав на нерухоме майно; д) скасування неефективних бюрократичних процедур оформлення права власності на земельні ділянки, в тому числі і для іноземних юридичних осіб тощо.

В дисертації акцентовано увагу на тому, що несільськогосподарські юридичні особи можуть набувати у приватну власність земельні ділянки для забудови та розвитку індустріальних парків. Створення останніх виступає ефективним інструментом залучення інвестицій в економіку країни та підтримується державою, зокрема, шляхом спрощення процедури передачі земельних ділянок для будівництва та функціонування індустріальних парків, запровадження податкових і митних пільг для відповідних інвесторів.

В роботі встановлено, що підстави припинення права приватної власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб можуть бути реалізовані в добровільному та примусовому порядку. В першому випадку воля юридичної особи оформлюється на загальних зборах учасників юридичної особи (або іншого уповноваженого органу управління) у вигляді відповідного рішення (наприклад, протоколу рішення загальних зборів учасників товариства). Примусові підстави припинення права приватної власності зумовлюють обов'язковість звернення до суду та отримання судового рішення, з яким законодавство пов'язує припинення земельних прав. В дисертації підтримана позиція щодо необхідності заміни терміну «конфіскація земельної ділянки», як підстави припинення права власності на земельні ділянки, на «примусове вилучення земельної ділянки».

Встановлено специфічну підставу припинення права приватної власності для юридичних осіб, яка не закріплена в переліку виключних підстав статті 140 Земельного кодексу України, – примусове вилучення в Україні земельних ділянок, що належать юридичним особам – резидентам російської федерації. В даному випадку процедура передбачає вилучення земельних ділянок за спеціальним порядком, встановленим законодавцем, та не передбачає компенсації їх вартості колишнім власникам – юридичним особам (резидентам російської федерації).

Автором наведено додаткові аргументи на користь того, що момент припинення права власності на земельну ділянку має збігатися з моментом виникнення права власності на неї у нового суб'єкта. Тим самим виключається проміжок часу, за якого земельна ділянка залишатиметься без власника.

Доведено, що під час захисту права власності на земельні ділянки можливі випадки, за яких публічні інтереси мають перевагу над приватними. Така нерівність має місце також під час дії правового режиму воєнного стану та зумовлює обмеження приватних прав власників земельних ділянок на користь публічних потреб.

Звернуто увагу на особливий порядок обчислення розміру збитків завданих збройною агресією російської федерації господарюючим суб'єктам в результаті втрати, руйнування та пошкодження їх земельних ділянок, який встановлено Методикою визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією російської федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності, затвердженої Наказом Міністерства економіки України та Фонду державного майна України від 18.10.2022 № 3904/1223. Встановлено, що сутність втрати земельної ділянки у зв'язку із воєнними діями зумовлює неможливість фактичного використання власником такої земельної ділянки (наприклад, у результаті втрати доступу до земельної ділянки). У процесі оцінки зруйнованої земельної ділянки слід визначати таке

погіршення, яке унеможлиблює її функціональне використання за цільовим призначенням (що може бути зумовлене, наприклад, втратою природних властивостей земельної ділянки). Під час оцінки розміру збитків, завданих пошкодженням земельної ділянки, слід враховувати витрати на відновлення порушеної земельної ділянки та приведення її до первісного стану.

За відсутності правового механізму оцінки розміру збитків, завданих земельним ресурсам, розташованим на окупованій території, авторка висноває, що наразі єдиним способом захисту права власності на такі земельні ділянки виступає відшкодування упущеної вигоди за неможливість здійснювати право власності на цих земельних ділянках.

Методологічна основа дисертації базується на сукупності загальнофілософських, спеціальних та загальнонаукових методів дослідження таких як порівняльно-правовий, історичний, формально-логічний, системний та інші.

Результати цього дисертаційного дослідження можуть бути використані: а) у нормотворчій діяльності — для вдосконалення існуючого законодавства у сфері земельних відносин; б) у науково-дослідницькій діяльності — для подальших досліджень у галузі земельного права в сфері приватної власності на земельні ділянки та залучення іноземних інвестицій; в) у правозастосовній практиці — судовими органами, адвокатами та іншими практикуючими юристами для покращення практики захисту права власності на землю, в тому числі в контексті судових справ, пов'язаних з відшкодуванням збитків, завданих приватним власникам земельних ділянок; г) у навчальному процесі — для підготовки навчальних програм юридичних факультетів, підручників та навчальних посібників із Земельного права.

**Ключові слова:** гносеологія права, земельне право, земельне законодавство, земельні ділянки, право власності, юридичні особи, несільськогосподарські юридичні особи, суб'єкти права власності на земельні ділянки, здійснення права власності на землю, захист права власності на



земельну ділянку, припинення права власності на земельну ділянку, реєстрація речових прав на земельні ділянки.

## SUMMARY

*Cholomytko Y. O.* Ownership of land plots of non-agricultural legal entities. — Qualifying scientific work on manuscript rights.

The dissertation is for obtaining the degree of Doctor of Philosophy (PhD) in specialty 081«Law». — Yaroslav Mudryi National Law University, Ministry of Education and Science of Ukraine. Kharkiv, 2025.

This dissertation is the first scientific work in Ukraine to carry out a comprehensive study of the legal regulation of the right of private ownership of non-agricultural legal entities to land plots, and to formulate scientific conclusions and practical recommendations for improving legislation in the area of acquisition, realization, protection and termination of private ownership of land plots which are new for Ukrainian land law.

The thesis identifies the main periods of introduction and development of the right of private ownership of legal entities to non-agricultural land plots due to the transition to market relations. The process of gradual improvement of the regulatory framework, which included the elimination of identified shortcomings and regulation of the privatization of land under real estate objects, is highlighted.

The author highlights the transformation of the state policy on introduction of the non-agricultural land market, which at the initial stages was characterized by unbalanced, inconsistent regulatory and legal provisions and inconsistent implementation. It is found that over time, this policy was adjusted, which resulted in the introduction of public registers (the State Register of Real Estate Rights, the State Land Cadastre, and others), creation of conditions for attracting investment in land resources, introduction of modern digital technologies, development of the non-agricultural land market, in which private non-agricultural legal entities are

participants, etc. The conclusions expressed in the literature regarding the fundamental and decisive importance of the epistemological approach to the formation of the latest legal doctrine in the field of land law, with an emphasis on its ability to meet the current challenges of our time, including military threats, were further comprehended.

Based on a systematic analysis of the provisions of land, civil and other branches of legislation, the study clarifies the legal nature and proposes a definition of non-agricultural legal entities as subjects of private land ownership, which should be considered as commercial and non-commercial business entities whose main activity is not related to agriculture but is aimed at achieving economic, social and profit-making results through the use of non-agricultural land plots.

It is established that virtually all categories of non-agricultural land may be privately owned by legal entities, except in cases provided for by law. Such cases, in particular, relate to ensuring the priority of the public interest in respect of certain land plots, the use of which is aimed at satisfying mainly national and public rather than private needs.

The paper reveals the specifics of legal personality of non-agricultural legal entities as participants to land relations in the process of acquisition, realization, termination and protection of private property rights to land plots. The author distinguishes a certain group of subjects of land ownership, which includes non-agricultural legal entities which actually act as subjects, including the right to free privatization of state or municipal land and are characterized by the following features: regulation of activities is carried out not only by law, but also by the charters of these legal entities; these are mainly housing construction (housing), garage construction and recreational cooperatives, as well as associations of co-owners of apartment buildings; they are non-profit entities which are allowed by law to carry out entrepreneurial activities in accordance with the established procedure; the bulk of these entities function and carry out their activities on a cooperative basis; acquisition of land ownership by these legal entities is carried out mostly.

This thesis proves the following features of legal personality of foreign legal entities as private owners of non-agricultural land plots: a) limited grounds for

acquiring land plots into private ownership (according to Article 82(2) of the Land Code of Ukraine - in case of acquisition of real estate and for construction of facilities related to entrepreneurial activity); b) specific procedure for acquiring into private ownership of State or municipal land; c) possibility to acquire ownership of land plots for agricultural purposes.

The author establishes that the procedure for acquiring non-agricultural land plots into private ownership by non-agricultural business entities depends on the following factors: the characteristics of a legal entity (foreign or domestic); the grounds for acquiring land plots into ownership; the form of ownership of the land plot being acquired (State, communal or private); the method of acquisition (paid or free of charge), etc. It is proved that acquisition of non-agricultural land plots of state or municipal ownership for economic activities of private enterprises has created conditions for the development of the non-agricultural land market, which is an integral part of the national economy.

The author provides additional arguments in favor of the fact that the sale of land plots without conducting land auctions creates conditions for corruption risks. In this regard, the article substantiates the need to introduce measures to limit the maximum area of land plots which may be acquired by legal entities without holding land auctions (in particular, this applies to Part 2 of Article 134 of the Land Code of Ukraine, which allows for the sale of land plots without holding land auctions if there is a real estate object owned by an individual or a legal entity on these plots).

The author proposes to amend the Land Code of Ukraine - either by deleting paragraph 2 of Part 6 of Article 128 of the Land Code of Ukraine and paragraph 2 of Part 1 of Article 116 of the Land Code of Ukraine, or by enshrining in Part 1 of Article 128 of the Land Code of Ukraine the procedure for acquiring ownership of a land plot on which objects subject to privatization are located.

The study found that a special basis for private ownership of non-agricultural land plots by private business entities is, in particular, the contribution of a land plot to the authorized capital of a legal entity. The procedure for such acquisition does not require any special regulatory framework, but is carried out on the basis of civil law.

Instead, given the special subject matter of property rights - a land plot - a separate procedure for contributing land plots to the authorized capital of a legal entity should be established at the legislative level. This procedure should include requirements to: the subject and object composition of such relations; documents required for registration of transfer of ownership of a land plot; the procedure for determining the value of a land plot, and establishing its minimum value when contributing to the authorized capital, etc. In addition, the author substantiates the need to amend paragraph «b» of Part 1 of Article 82 of the Land Code of Ukraine by expanding the range of entities entitled to contribute a land plot to the authorized capital to include not only founders but also participants of legal entities.

It is proved that non-agricultural land plots occupy a separate important place among the objects of foreign and domestic investment, which are of particular importance in the context of post-war recovery from the consequences of the armed aggression of the Russian Federation and are one of the main links in ensuring sustainable development of land relations.

The author cites a number of factors of investment attractiveness of land resources, in particular: a) the state of regulation of relations regarding the acquisition, sale, protection and termination of land ownership; b) ensuring compliance with competitive principles in the acquisition of land ownership; c) legal support for the implementation of effective public control over the use and protection of land; d) legislative provision of guarantees and a transparent and effective mechanism for protecting private ownership of land; e) a transparent and clear system of registration of land plots and rights to them in the State Land Cadastre and the State Register of Real Estate Rights; f) abolition of inefficient bureaucratic procedures for registration of land ownership, including for foreign legal entities, etc.

This dissertation focuses on the fact that non-agricultural legal entities may acquire private ownership of land plots for the construction and development of industrial parks. The creation of the latter is an effective tool for attracting investment into the country's economy and is supported by the state by simplifying the procedure

for transferring land plots for the construction and operation of industrial parks, introducing tax and customs benefits for relevant investors, etc.

The article establishes that the grounds for termination of private ownership of land plots of non-agricultural legal entities may be implemented on a voluntary and compulsory basis. In the first case, the will of a legal entity is formalized at the general meeting of participants of a legal entity (or other authorized management body) in the form of a relevant decision. The compulsory grounds for termination of private property rights entail a mandatory application to court and obtaining a court decision, with which the law links termination of land rights. The dissertation supports the position that the term «confiscation of a land plot» should be replaced by «compulsory acquisition of a land plot».

The Law establishes a specific ground for termination of private property rights for legal entities, which is not enshrined in the list of exceptional grounds in Article 140 of the Land Code of Ukraine, namely the compulsory acquisition of land plots in Ukraine owned by legal entities residing in the Russian Federation. In this case, the procedure provides for the seizure of land plots under a special procedure established by the legislator and does not provide for compensation of their value to the former owners - legal entities resident in the Russian Federation.

The author provides additional arguments in favor of the fact that the moment of termination of ownership of a land plot should coincide with the moment when a new entity acquires ownership of it. This eliminates the period of time when a land plot will remain without an owner.

The author proves that when protecting the right of ownership to land plots, there may be cases in which public interests prevail over private interests. Such inequality is also possible during the legal regime of martial law and leads to restrictions on the private rights of land owners in favor of public needs.

Attention is drawn to the special procedure for calculating the amount of damage caused by the armed aggression of the Russian Federation to business entities as a result of loss, destruction and damage to their land plots, which is established by the Methodology for determining the damage and amount of losses caused to enterprises,

institutions and organizations of all forms of ownership as a result of destruction and damage to their property in connection with the armed aggression of the Russian Federation, as well as lost profits from the impossibility or obstacles to economic activity, approved by the Order. The author establishes that the essence of the loss of a land plot in connection with hostilities is the impossibility of actual use by the owner of such a land plot (for example, as a result of loss of access to the land plot). In the process of assessing a destroyed land plot, it is necessary to determine the deterioration that makes it impossible to use it for its intended purpose (which may be due to the loss of natural properties of the land plot). When assessing the amount of damages caused by damage to a land plot, the costs of restoring the damaged land plot and bringing it back to its original condition should be taken into account.

Given the absence of a legal mechanism for assessing the amount of damage caused to land resources, located in the occupied territory, the author concludes that the only way to protect the right of ownership of land plots is currently to compensate for lost profits for the inability to exercise ownership of these land plots.

The methodological basis of the dissertation is based on a combination of general philosophical, special and general scientific research methods such as comparative legal, historical, formal logical, systematic and others.

The results of this dissertation research can be used: a) in rulemaking - to improve the existing legislation in the field of land relations; b) in research - for further research in the field of land law in the field of private land ownership and attraction of foreign investment; c) in law enforcement practice - by judicial authorities, lawyers and other practitioners to improve the practice of protecting land ownership, including in the context of court cases related to compensation for damages caused to private landowners; d) in the educational process - to prepare curricula of law faculties, textbooks and manuals on land law.

*Keywords:* epistemology of law, land law, land legislation, land plots, property rights, legal entities, non-agricultural legal entities, subjects of land ownership, exercise of land ownership, protection of land ownership, termination of land ownership, registration of property rights to land plots.

## СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗДОБУВАЧА ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

### Наукові праці, в яких відображені основні результати дослідження:

1. Чоломбитько Ю. О. Особливості відшкодування збитків юридичним особам, завданих військовою агресією російської федерації, у сфері земельних відносин. *Юридичний вісник*. 2023. № 6. С. 352–358.

DOI <https://doi.org/10.32782/yuv.v6.2023.43>

2. Чоломбитько Ю. О. Особливості права власності на землю юридичних осіб приватного права. *Право та інновації*. 2024. № 2 (46). Харків: НДІ правового забезпечення інноваційного розвитку НАПрН України. С. 106–110.

DOI: [https://doi.org/10.37772/2518-1718-2024-2\(46\)-16](https://doi.org/10.37772/2518-1718-2024-2(46)-16)

3. Чоломбитько Ю. О. Несільськогосподарські юридичні особи як власники земельних ділянок. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2024. № 86, ч. 3. С. 203–208.

DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.3.30>

### Наукові праці, в яких засвідчено апробацію матеріалів дисертації:

4. Чоломбитько Ю. О. Особливості виникнення права власності на землю у юридичних осіб приватного права. *Юридична осінь 2021 року: зб. тез доповідей та наук. повідомл. учасників міжнар. наук.-практ. конф. молодих учених* (м.Харків, 18 листоп. 2021 р.). Х.: Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого, 2021. С. 229-231.

5. Чоломбитько Ю. О. Деякі аспекти внесення земельних ділянок до статутного капіталу юридичних осіб. *Продовольча та екологічна безпека у воєнний і післявоєнний часи: правові виклики для України та світу: тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної онлайн/офлайн конференції* (м. Київ, 16 вересня 2022 р.). Київ: ФОП Ямчинський О. В., 2022. С. 203-205.

6. Чоломбитько Ю. О. Сучасні проблеми визначення та відшкодування збитків завданих російською агресією. *Пріоритетні напрями розвитку*

*аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах : матеріали круглого столу, присвяч.100-річчю від дня народження д-ра юрид. наук, проф., члена-кореспондента НАПрН України В.С. Шелестова (м. Харків, 22 лютого 2024 р.). Харків: Право, 2024. С. 365-367.*

7. Чоломбитько Ю. О. *Щодо інвестиційної привабливості земельних ресурсів в Україні. Правове забезпечення екологічної та продовольчої безпеки в умовах збройних конфліктів та кліматичних змін: світовий досвід та Україна : Матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., присвяченої 75 річниці Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України (м. Київ, 15 листопада 2024 р.). К.: Видавництво «Наукова Столиця», 2024. С. 201-203.*



## ЗМІСТ

<b>ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ.....</b>	<b>4</b>
<b>ВСТУП.....</b>	<b>5</b>
<b>РОЗДІЛ 1. ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ.....</b>	<b>14</b>
1.1. Гносеологія законодавчого забезпечення права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб.....	14
1.2. Земельна ділянка як об'єкт права приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб.....	28
1.3. Несільськогосподарські юридичні особи як суб'єкти права власності на земельні ділянки.....	44
<b>Висновки до Розділу 1.....</b>	<b>61</b>
<b>РОЗДІЛ 2. ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМИ ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ.....</b>	<b>66</b>
2.1. Юридична природа права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб.....	66
2.2. Підстави і порядок набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарськими юридичними особами.....	77
2.3. Особливості здійснення права власності несільськогосподарськими юридичними особами на земельні ділянки як інвестиційний актив.....	104
2.4. Реалізація та припинення права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб.....	116

2.5. Юрисдикційний захист права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб в умовах правового режиму воєнного стану.....	135
<b>Висновки до Розділу 2 .....</b>	<b>152</b>
<b>ВИСНОВКИ.....</b>	<b>157</b>
<b>СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ.....</b>	<b>163</b>
<b>ДОДАТОК.....</b>	<b>188</b>

**ПЕРЕЛІК УМОВНИХ ПОЗНАЧЕНЬ**

ДЗК	Державний земельний кадастр
ЖБК	Житлово-будівельний кооператив
ЗК України	Земельний кодекс України
ОСББ	Об'єднання співвласників багатоквартирного будинку
ЦК України	Цивільний кодекс України

## ВСТУП

**Обґрунтування вибору теми дослідження.** Відродження права приватної власності на землю в незалежній Україні зумовлене розвитком ринкової економіки. В умовах сьогодення земля, окрім іманентно притаманної їй риси важливого природного ресурсу, набуває ознак одного з ключових факторів виробництва та здійснення господарської діяльності. Земельні ділянки приватної форми власності, як певна частина земної поверхні із відповідними просторовими межами та правовим режимом, активно залучаються до сфери підприємницької діяльності. З метою задоволення господарських потреб земельні ділянки передаються у приватну власність недержавних та некомунальних юридичних осіб, тобто суб'єктів приватного права. Серед цих суб'єктів закон виокремлює сільськогосподарські та несільськогосподарські юридичні особи, які отримують у приватну власність відповідні земельні ділянки та здійснюють підприємницьку діяльність. Як свідчить практика правозастосування, відносини з використання земельних ділянок приватної форми власності несільськогосподарськими юридичними особами з господарською метою не позбавлені певних недоліків, пов'язаних з фактами їх самовільного зайняття, неналежного виконання договірних зобов'язань, недотримання вимог державної реєстрації земельних ділянок та прав на них, порушення принципів рівності під час набуття земельних ділянок у власність, зловживання правом на безоплатне отримання у власність земельних ділянок, відсутністю нормативного порядку передачі окремих земельних ділянок несільськогосподарського призначення у власність тощо.

Нормативна основа відносин з господарського використання земельних ділянок приватної форми власності несільськогосподарськими юридичним особам визначається певним рівнем розгалуженості. Натомість у сукупності існуючі нормативні положення не вирішують низки питань, які пов'язані з потребою конкретизації, серед іншого, порядку отримання у приватну власність земельних ділянок під багатоквартирними будинками, належними до них

будівлями, спорудами та прибудинкової території, порядку внесення несільськогосподарських земельних ділянок до статутного капіталу юридичної особи, процедури набуття у приватну власність земельних ділянок іноземними юридичними особами, механізму приватизації земельних ділянок несільськогосподарськими юридичними особами тощо. Крім того, актуальність обраної теми наукового дослідження зумовлена насамперед важливістю земель несільськогосподарського призначення, які використовуються у господарській діяльності в якості просторово-операційного базису для розвитку інфраструктури, промисловості, будівництва та інших ключових секторів економіки.

Науково-теоретичним фундаментом цього дослідження стали праці таких вітчизняних вчених у галузі земельного, аграрного, цивільного права, а також інших правових галузей сучасної юридичної науки, як В. І. Андрейцев, О. А. Вівчаренко, К. О. Дремлюга, О. І. Заєць, І. В. Ігнатенко, І. І. Каракаш, Т. В. Лісова, І. О. Костяшкін, М. О. Ковальчук, П. Ф. Кулинич, Л. В. Лейба, Р. І. Марусенко, А. М. Мірошніченко, І. В. Мироненко, В. Л. Мунтян, В. В. Носік, О. В. Павлюк, В. Д. Сидор, В. І. Семчик, Т. О. Третяк, Д. В. Федчишин, С. В. Шарапова, М. В. Шульга, М. С. Щербина, О. В. Єлісеєва, В. М. Єрмоленко та інші. Натомість основна частина наукових робіт висвітлює лише окремі аспекти правового регулювання права приватної власності юридичних осіб на земельні ділянки несільськогосподарського призначення.

Наукова та практична значимість дослідження зумовлює, зокрема, необхідність пошуку оптимального балансу між суспільними та приватними інтересами у процесі здійснення та захисту права приватної власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб. Земля залишається невідтворюваним природним ресурсом і природним об'єктом, що охороняється як важлива складова навколишнього середовища та основне національне багатство. У зв'язку з цим удосконалення правового регулювання земельних відносин має бути спрямоване не лише на забезпечення прав

несільськогосподарських юридичних осіб, а й на встановлення меж їх реалізації задля раціонального використання земель та їх охорони.

**Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами.** Юридичні засади права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб, що становлять предмет дисертаційного дослідження, відповідають плану науково-дослідницької діяльності кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого в межах цільової комплексної програми «Правове забезпечення реалізації політики держави на пріоритетних напрямках економічного розвитку та у сфері екологічної безпеки» (державна реєстрація № 0111U000962). Тема дисертації вперше була затверджена вченою радою Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого (протокол № 4 від 23.11.2021), а також уточнена вченою радою Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого (протокол № 1 від 05.09.2024 ).

**Мета й завдання дослідження.** Метою дисертації є отримання нових результатів у формі наукових висновків стосовно сутності та особливостей правового регулювання права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб, виявлення проблемних аспектів нормотворчості та правозастосування у вказаній сфері, а також надання обґрунтованих пропозицій і рекомендацій для їх вирішення.

Для досягнення поставленої мети дослідження виникла потреба у поетапному вирішенні наступних завдань, пов'язаних з правом власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки:

- охарактеризувати гносеологічні основи законодавчого забезпечення права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб;
- визначити правову природу земельної ділянки несільськогосподарського призначення як об'єкта права приватної власності;
- з'ясувати специфіку правового статусу несільськогосподарських юридичних осіб як суб'єктів права приватної власності на земельні ділянки;

- встановити правову природу та особливості набуття, реалізації і припинення права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб;

- розкрити специфіку здійснення права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб як інвестиційний актив;

- визначити особливості юрисдикційного захисту права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб в умовах правового режиму воєнного стану.

*Об'єктом дослідження* виступили суспільні земельні відносини у сфері права приватної власності на земельні ділянки за участю несільськогосподарських юридичних осіб.

*Предмет дослідження* – правові засади набуття, здійснення, припинення та захисту права приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки.

**Методи дослідження.** Методологічна основа дисертації базується на сукупності загальнофілософських, спеціальних та загальнонаукових методів дослідження таких як порівняльно-правовий, історичний, формально-логічний, системний та інші. Під час аналізу гносеології законодавчого забезпечення права власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки (підрозділ 1.1.) було використано власне гносеологічний метод для вивчення фундаментальних засад правового регулювання та виявлення логіки формування правових норм, історичний метод наукового пізнання, а також діалектичний метод для виявлення змін та взаємозв'язку періодів становлення правових норм щодо права власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки. Для аналізу категорій та термінів (підрозділ 1.2. та 1.3.) використовувалися формально-логічний метод, а для вивчення місця несільськогосподарських юридичних осіб у системі суб'єктів права власності на землю — системно-структурний метод. Порівняльно-правовий метод (підрозділ 2.1., 2.2.) використовувався для аналізу особливостей права приватної власності на земельну ділянку в порівнянні з іншими об'єктами майнових прав, вивчення

окремих інститутів права власності на земельну ділянку (таких як право спільної власності та право довірчої власності на земельну ділянку), а також з метою встановлення особливостей порядку набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарськими юридичними особами в залежності від окремих підстав. Метод індукції (використаний у підрозділах 2.2., 2.3. та 2.4.) дозволив узагальнити порядок набуття, реалізації та припинення права власності на земельні ділянки для окремих видів несільськогосподарських юридичних осіб. Емпіричний метод (підрозділ 2.3.) забезпечив дослідження практичних аспектів використання земельних ділянок несільськогосподарськими юридичними особами як інвестиційного активу та дозволив вивчити реальні приклади використання земельних ділянок з метою залучення інвестицій. Формально-логічний метод (у підрозділі 2.5.) дозволив встановити юридичну природу та зміст правових норм, які забезпечують захист права власності на земельні ділянки, у тому числі в умовах правового режиму воєнного стану, та виявити існуючі неузгодженості в законодавстві. Комплексний підхід став основою для обґрунтування пропозицій щодо вдосконалення законодавства у сфері набуття, реалізації, припинення та захисту права власності на земельні ділянки несільськогосподарськими юридичними особами в Україні.

**Наукова новизна одержаних результатів** полягає в тому, що виконана дисертаційна робота є першою, у якій здійснено комплексне дослідження правових засад набуття, здійснення, припинення та захисту права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб, а також сформульовано нові для земельного права України наукові висновки і практичні рекомендації з удосконалення законодавства, що стосуються права приватної власності на земельні ділянки юридичних осіб приватного права.

Зокрема, у дисертації *вперше*:

- з'ясовано, що нормативно-правовому регулюванню права приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки притаманні особливі тенденції розвитку, які знайшли своє відображення в наступних періодах правової регламентації земельних відносин. Перший період



(з початку 1990-х років до 2001 року) характеризується відновленням інституту права приватної власності на землю, створенням правової бази для приватизації земель, запровадженням ринку земель несільськогосподарського призначення, а також відсутністю виваженої та узгодженої державної політики щодо приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки. Другий період (2001–2003 роки) знаменується прийняттям чинного Земельного кодексу України, який визначив юридичних осіб, в тому числі несільськогосподарських, як власників земельних ділянок та розширив їх правові можливості щодо набуття, реалізації та захисту права власності на земельні ділянки в умовах функціонування ринку земель несільськогосподарського призначення. Третій період (2003-2011 роки) охоплює зміни, спрямовані на виконання положень Земельного кодексу України, зокрема в сфері землеустрою, оцінки та охорони земель, а також запровадження системи єдиної Державної реєстрації прав на нерухоме майно, в тому числі земельні ділянки. Четвертий період (2011-2021 роки) відзначається розвитком середовища для залучення інвестицій в земельні ресурси, запровадженням Державного земельного кадастру та підвищенням ефективності функціонування ринку несільськогосподарських земель за допомогою діджитал технологій. П'ятий період (з 2022 року) характеризується обмеженням права приватної власності на період військової агресії російської федерації та подальшим удосконаленням інвестиційного клімату в сфері земельних відносин;

- обґрунтовано необхідність запровадження правового режиму «інвестиційної привабливості земельних ділянок», основу якого має складати система правових норм і принципів, які, серед іншого, визначають умови, порядок та особливості набуття, реалізації, припинення та захисту права приватної власності, зокрема несільськогосподарських юридичних осіб, на земельні ділянки, регламентують права та обов'язки учасників інвестиційної діяльності, стимулювання та створення сприятливих умов для залучення іноземних та вітчизняних інвестицій в земельні ресурси;

- встановлено, що відшкодування збитків, завданих суб'єктам господарювання збройною агресією російської федерації внаслідок втрати, руйнування чи пошкодження їх земельних ділянок, здійснюється в особливому порядку, який передбачає необхідність встановлення наслідків завдання таких збитків для оцінки їх розміру. Доведено, що з огляду на відсутність регламентованого механізму визначення розміру прямих збитків, завданих земельним ресурсам внаслідок тимчасової окупації частини території України, єдиним способом захисту для власників таких земельних ділянок наразі виступає відшкодування упущеної вигоди;

- запропоновано чітко встановити положення нормативного регулювання в сфері набуття у приватну власність земельних ділянок та внести зміни до Земельного кодексу України – або шляхом виключення абзацу 2 ч. 6 ст. 128 Земельного кодексу України та абзацу 2 ч. 1 ст. 116 Земельного кодексу України, або шляхом закріплення в частині 1 статті 128 Земельного кодексу України порядку набуття у власність земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти, що підлягають приватизації;

- доведено, що на законодавчому рівні необхідно унормувати процедуру внесення приватних земельних ділянок засновниками до статутного капіталу юридичної особи. Такий порядок має давати чітке уявлення про: саму земельну ділянку (приналежність її конкретній особі, відповідність цільового призначення земельної ділянки правосуб'єктності юридичної особи тощо); критерії до визначення вартості земельної ділянки; вимоги до мінімальної вартості земельної ділянки несільськогосподарського призначення, яка вноситься до статутного капіталу.

*Удосконалено:*

- доктринальні підходи до визначення складу суб'єктів права власності на земельні ділянки, зокрема, виокремлено несільськогосподарські юридичні особи в якості власників земельних ділянок, серед яких слід виділяти комерційних та некомерційних суб'єктів господарювання, основна діяльність яких не пов'язана із сільським господарством, а обов'язково спрямована на досягнення

економічних, соціальних інших результатів, отримання прибутку у несільськогосподарських сферах (промисловості, транспорту, зв'язку, рекреації, будівництва тощо);

- визначення складу суб'єктів, які можуть вносити земельні ділянки до статутного капіталу юридичної особи. Встановлено необхідність внесення змін до пункту «б» частини 1 статті 82 Земельного кодексу України шляхом розширення кола суб'єктів, наділених правом вносити земельну ділянку до статутного капіталу, включивши до цього переліку, окрім засновників, також учасників юридичних осіб.

*Набули подальшого розвитку:*

- аргументи, які стосуються правового режиму землі як об'єкта інвестиційного розвитку та визначення тенденцій і перспектив правового регулювання відповідних земельних відносин. З урахуванням державної підтримки та запровадження пільгових умов для учасників індустріальних парків ці об'єкти стали дієвим інструментом залучення інвестицій та розвитку промислового потенціалу регіонів;

- аргументи на користь обмеження максимальної площі земельних ділянок державної чи комунальної власності, які відповідно до частини 2 статті 134 Земельного кодексу України можуть набуватися у приватну власність без проведення земельних торгів та на яких розташовані об'єкти нерухомості, які перебувають у власності фізичних або юридичних осіб;

- положення щодо внесення змін до частини 2 статті 82 Земельного кодексу України шляхом виключення пункту «б», який обмежує іноземних юридичних осіб у набутті права власності на земельні ділянки за межами населених пунктів виключно у випадку придбання об'єктиву нерухомого майна, та доповнення пункту «а» частини 2 цієї статті формулюванням «та за межами населених пунктів».

**Практичне значення отриманих результатів.** Результати цього дисертаційного дослідження можуть бути використані:

- у *нормотворчій діяльності* — для вдосконалення існуючого законодавства у сфері земельних відносин;

- у *науково-дослідницькій діяльності* — для подальших досліджень у галузі земельного права в сфері приватної власності на земельні ділянки та залучення іноземних інвестицій;

- у *правозастосовній практиці* — судовими органами, адвокатами та іншими практикуючими юристами для покращення практики захисту права власності на землю, в тому числі в контексті судових справ, пов'язаних з відшкодуванням збитків, завданих приватним власникам земельних ділянок;

- у *навчальному процесі* – для підготовки навчальних програм юридичних факультетів, підручників та навчальних посібників із Земельного права.

**Апробація матеріалів дисертації.** Теоретичні висновки та практичні рекомендації, одержані у ході дослідження, обговорювалися й були схвалені на засіданнях кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого. Результати дослідження оприлюднювалися на всеукраїнських науково-практичних конференціях, форумах та круглих столах, зокрема: «Продовольча та екологічна безпека у воєнний і післявоєнний часи: правові виклики для України та світу» (м. Київ, 16 вересня 2022 р.); «Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах» (м. Харків, 22 лютого 2024 р.); «Правове забезпечення екологічної та продовольчої безпеки в умовах збройних конфліктів та кліматичних змін: світовий досвід та Україна» (м. Київ, 15 листопада 2024 р.).

**Структура та обсяг дисертації.** Структура дисертації відповідає поставленій меті та її завданням. Дисертація містить: вступ; два розділи, які включають вісім підрозділів; висновки; список використаних джерел та додаток (список публікацій здобувача за темою дисертації та відомості про апробацію її результатів). Загальний обсяг дисертації становить 189 сторінок, з них основний текст становить 162 сторінки, список використаних джерел налічує 209 найменування на 25 сторінках, додаток – 2 сторінки.

# РОЗДІЛ 1

## ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЮРИДИЧНИХ ОСІБ

### **1.1. Гносеологія законодавчого забезпечення права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб**

Для більш глибокого розуміння конкретного правового явища необхідним постає пізнання історичної складової його нормативного регулювання. Гносеологія законодавчого регулювання права приватної власності юридичних осіб на земельні ділянки передбачає, зокрема вивчення методологічних підходів, принципів і логіки формування правових норм, що регулюють дані правовідносини. Аналізуючи право приватної власності, необхідно враховувати процес пізнання правової природи цього явища, його соціальну та економічну значущість, а також механізми формування суспільної та державної волі, які були закладені у законодавчі акти.

Так, при системному аналізі права приватної власності юридичних осіб на земельні ділянки в Україні важливо враховувати не лише окремі особливості регламентації земельних відносин, але й еволюцію правового регулювання, яка відображає розвиток суспільного уявлення про власність на землю. Доцільно з'ясувати, як змінювалося земельне законодавство під впливом соціально-економічних умов, політичних рішень і правової культури.

Зважаючи на унікальну історію здобуття незалежності, Україна стикнулася зі складнощами становлення права приватної власності на землю взагалі і, зокрема, права власності на земельні ділянки юридичних осіб. Питанням історичного розвитку регулювання земельних відносин в Україні займалися такі науковці як: А. М. Третяк, М. В. Домашенко, В. Є Рубаник, П. Т. Філюк, П. Ф. Кулинич, В. М. Корецький та інші.

Варто зазначити, що наша країна одна із небагатьох у світі, де право приватної власності на землю із встановленням радянської влади було ліквідовано в повному обсязі, а потім знову відроджено після здобуття незалежності та реформування системи власності. Так, в період до революції 1917 року право власності на земельні ділянки поступово формувалося та розвивалося з урахуванням особливостей того часу. Спочатку було сформовано родове володіння у давньоруській період, що стало логічним розвитком організації суспільства, члени якого потребували землі для побудови житла та вирощування продуктів харчування. Правове регулювання відповідних суспільних відносин відбувалося примітивно за відсутності спеціальних норм на основі звичаїв [1]. На початку ХХ століття земельне питання було одним із найбільш проблемних та вимагало негайного вирішення через його значущість у соціально-економічному та політико-правовому розвитку країни.

Під час радянського періоду визначальними були виключна державна власність на землю та соціалістична система безоплатного землекористування, що становили основу земельного ладу. Охорона права державної власності на землю виступала одним із пріоритетних напрямків діяльності радянських органів влади. За порушення законів про націоналізацію землі передбачалося притягнення винних осіб до кримінальної відповідальності. Право на розпорядження землями було виключно в органів радянської влади на місцях в особі земельних відділів. Власність громадян обмежувалася лише предметами, які задовольняли індивідуальні потреби. Цивільний кодекс УСРР 1922 року, зокрема, обмежував коло об'єктів особистої власності та фактично виключав земельні ділянки із цивільного обігу [2]. Тоді ж була підготовлена необхідна мінімальна правова база для подальшого розвитку та поглиблення ідеї націоналізації землі, вживалися заходи для створення першого Земельного кодексу у межах кодифікаційних робіт, які радянська влада активізувала після набуття монополії на політичну владу.

29 листопада 1922 року було затверджено і введено в дію Земельний кодекс УСРР, який став першим кодифікованим спеціальним нормативним актом, що

регулював земельні відносини в Україні радянських часів [3]. Так, у Земельному кодексі УСРР 1922 року були узагальнені усі нормативні акти з питань земельних відносин, прийняті раніше. Особливістю правової регламентації виступала певна лібералізація процесу передачі у користування земельних ділянок населенню. Крім того, за цим Кодексом передбачалося надання права трудової оренди земельної ділянки у встановлених випадках, в тому числі для несільськогосподарської діяльності, за погодженням із повітовими земельними органами. Однак важливо зазначити, що Кодекс 1922 року визнав заборону на укладання цивільно-правових угод, зокрема, щодо відчуження земельних ділянок, чим підкреслив їх вилучення із цивільного обігу. Прийняття Земельного кодексу УСРР 1922 року було зумовлено визнанням державою неможливості безпосередньо вести сільське господарство. З одного боку, норми Кодексу базувалися на принципі виключної державної власності на землю, а з іншого — на збереженні селянського господарства та визнанні певної самостійності в господарюванні [4, с. 352].

Також підкреслимо, що з прийняттям Земельного кодексу 1922 року відбувся розвиток селянського землекористування. Так, сільські товариства були трансформовані у земельні товариства, які фактично мали право на отримання статусу юридичної особи. Вони наділялися повноваженням обрати вид землекористування, укладати від свого імені договори, звертатися до суду, вступати в господарські відносини із іншими товариствами, звертатися до державних установ тощо. Діяли земельні товариства та здійснювали свою діяльність на підставі статуту. Специфічні ознаки, які наділяли земельні товариства статусом юридичних осіб в контексті Земельного кодексу Української СРР від 1922 року, включали такі аспекти: а) земельні товариства мали правовий статус, який дозволяв їм бути носіями прав і обов'язків в рамках цивільного законодавства. Це означало, що вони отримали можливість брати участь у цивільно-правових відносинах, набувати права та обов'язки від свого імені; б) наявність установчих документів — земельні товариства мали свої статuti, які визначали їхні цілі, завдання, права та обов'язки; в) право на судовий захист —

земельні товариства могли звертатися до суду для захисту своїх порушених прав та інтересів як юридичні особи; г) право на укладання цивільно-правових угод — названі суб'єкти отримали право укладати різноманітні договори, включаючи земельні договори, з іншими суб'єктами. Це надавало їм можливість активно брати участь у господарських відносинах та ефективно використовувати земельні ресурси.

Отже, можна відзначити, що земельні товариства певною мірою були наділені правами, характерними для землевласника, такими, зокрема, як право володіння, користування та розпорядження землею. Проте ці права мали особливий контекст, відмінний від класичного розуміння змісту приватної власності на землю. Так, розпорядження земельними ділянками за цивільно-правовими угодами напряду заборонялося, натомість мало делегований характер. Зокрема, держава приймала закони та інші нормативно-правові акти, в яких визначалися межі розпорядчих функцій земельних товариств, які на свій розсуд могли визначати форму землекористування, вирішувати низку питань щодо проведення землеустрою та інше. При цьому свобода вибору виду землекористування була обмежена та детально регулювалася.

Земельні товариства, які були в деякому розумінні фактично прототипом юридичних осіб приватного права, мали незначну історію на початку правління радянської влади. Але правова регламентація діяльності таких осіб, незважаючи на обмежені права на земельні ділянки, все ж таки заклали певні підвалини практичного досвіду діяльності юридичних осіб в сфері земельних відносин до моменту набуття Україною незалежності.

Починаючи з середини 1930-х років майже усі земельні відносини, пов'язані із використанням земель сільськогосподарськими артілями (пізніше колгоспами) та радгоспами, характеризувалися проявом адміністративної організації використання земельних ділянок. Зазначимо, що йшлося передовсім про використання земель сільськогосподарського призначення. В 1968 році були прийняті Основи земельного законодавства, затверджені Законом СРСР від 13.12.1968 № 3401-VII [5], а на їх базі — Земельний кодекс 1970 року [6], згідно



із положеннями якого були виділені суб'єкти, наділені статусом юридичної особи, що мали право на безстрокове або тимчасове користування земельними ділянками [7, с. 28]. Водночас відповідно до закону отримати у власність земельні ділянки ці суб'єкти не могли. Такі юридичні особи поділялися в залежності від мети діяльності на сільськогосподарські (колгоспи, радгоспи, інші сільськогосподарські державні, кооперативні, громадські підприємства і організації, науково-дослідні, навчальні та інші сільськогосподарські установи) та несільськогосподарські — підприємства, організації і установи.

Серед ознак, які свідчили про наділення зазначених суб'єктів статусом юридичної особи виокремлювалися: наявність статуту (для підприємств і установ), державну реєстрацію відповідно до законодавства, визначення конкретних функцій та цілей в статуті, захист прав відбувався як у юридичних осіб відповідно до закону.

Вже 16 липня 1990 року Верховна Рада УРСР ухвалила Декларацію про державний суверенітет № 55-ХІІ [8], у якій стверджувалось, що «Українська РСР забезпечує захист всіх форм власності». Ця Декларація, хоча і не закріплювала приватну власність на землю, вже передбачала можливість її існування. Наступним важливим кроком до розвитку приватної власності на землю став Закон «Про економічну самостійність Української РСР» від 03.08.1990 № 142-ХІІ [9], який оголошував самостійність України у визначенні економічного статусу і стратегії соціально-економічного розвитку, а також закріплював різні форми власності, включаючи державну, колективну та індивідуальну (особисту і приватно-трудова).

Важливу роль в аспекті розвитку приватної власності на землю в Україні відігравали два закони: Закон України «Про власність» від 7 лютого 1991 року N 697-ХІІ [10], який був ухвалений Верховною Радою УРСР, і Закон України «Про підприємства в УРСР» від 27.03.1991 N 887-ХІІ [11]. Ці закони визнавали три рівноправні форми власності — приватну, колективну і державну і зобов'язували державу створювати сприятливі умови для їх розвитку.

Становлення України як незалежної держави мало наслідком низки змін, в тому числі, і в секторі економіки. Одним із важливих процесів, що став запорукою подальшого розвитку нашої держави, був перехід від адміністративно-командної до ринкової економіки. І хоча він розпочався фактично ще до набуття Україною незалежності, конкретні заходи були запровадженні урядом вже незалежної України. Варто зазначити, що окрім інших, важливою вимогою переходу до ринкової економіки визначалася обов'язкова наявність приватної власності – права володіння, користування та розпорядження приватних осіб матеріальними ресурсами. Серед цих ресурсів особливо значущою була і залишається земля. Отже, перехід до ринкової економіки фактично був неможливим без впровадження приватної власності на землю і відповідно включення її до цивільного обігу. У зв'язку з цим після проголошення незалежності нашої держави розпочався процес розробки та формування нормативної бази, яка стала основою для забезпечення обігу земельних ділянок.

Так, земельна реформа, яка становила частину економічної реформи, полягала в перерозподілі земель, передачі їх у приватну та колективну власність, у користування підприємствам, установам і організаціям, сприянні рівноправному розвитку різних форм господарювання на землі, створенні багатокладної економіки, а також раціонального використання та охорони земельних ресурсів [12]. Вона охопила не тільки трансформацію земельних відносин, але й зміни у власності на засоби виробництва. Необхідність реформування земельних відносин в Україні визнали вже на початку 90-х років ХХ століття. Запровадження права довічного успадкованого володіння земельною ділянкою, закріпленого в Земельному кодексі України 1990 року, стало важливим етапом у розвитку земельних відносин. Це право дозволяло громадянам отримувати земельні ділянки для особистого користування, володіти ними протягом усього життя, а після смерті воно переходило у спадок. Таке право надавалося виключно громадянам УРСР та виступило перехідною моделлю від державної до приватної власності на земельні ділянки [13, с. 242].

Крім того, згідно із статтею 7 Земельного кодексу УРСР 1990 року як сільськогосподарські, так і несільськогосподарські юридичні особи (промислові, транспортні підприємства, житлово-будівельні, гаражно-будівельні кооперативи, та інші) мали право набувати у постійне користування земельні ділянки [14].

18 грудня 1990 року Верховна Рада Української РСР у своїй постанові «Про земельну реформу» N 563-XII визнала всі землі республіки об'єктом земельної реформи.

У березні 1992 року Верховна Рада України прийняла нову редакцію Земельного кодексу України [15] та Постанову «Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі» від 13 березня 1992 року N 2200-XII [16], які створили можливість розпочати процеси державного відчуження, розділу та приватизації земель.

Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 року № 15-92 «Про приватизацію земельних ділянок» [17] дозволив надавати у приватну власність земельні ділянки для ведення особистого підсобного господарства, будівництва та обслуговування житлових будинків та господарських споруд (присадибні ділянки), садівництва, дачної та гаражної забудови, в межах, встановлених нормами Земельного кодексу України.

Вперше у новітній історії законодавства України закріплення приватної власності на землю відбулося у Законі України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 року № 2073-XII [18]. На заміну права довічного успадкованого володіння земельними ділянками було запроваджено право приватної власності громадян на земельні ділянки [19, с. 17]. Вказаним законом поряд із державною та колективною формою власності було введено приватну власність на землю. При цьому на практиці прийнятий закон фактично не застосовувався. Названі та інші його положення були закріплені та деталізовані у Земельному кодексі України в редакції 1992 року. Так, згідно із положеннями його ст. 4 — у державній власності перебувають всі землі України, за винятком земель, переданих у колективну і приватну власність. При цьому право приватної власності на землю відповідно до ст. 6 названого Кодексу могли набувати лише

громадяни України. І хоча закріплювався такий самостійний вид суб'єктів права власності на земельні ділянки як несільськогосподарські підприємства, установи та організації, за положеннями Кодексу отримати у власність земельну ділянку вони могли лише на праві постійного користування. Водночас низкою указів Президента України було регламентовано порядок набуття у приватну власність земельних ділянок несільськогосподарськими юридичними особами.

Так, 14 жовтня 1993 року було прийнято Указ Президента України «Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва» № 456/93 [20], відповідно до якого юридичні особи приватного права набули можливість приватизувати об'єкти незавершеного будівництва, розташовані на відповідній земельній ділянці. Указом було встановлено, що одночасно з приватизацією об'єктів незавершеного будівництва проводиться приватизація земельних ділянок, виділених для будівництва таких об'єктів. При цьому суб'єктами права на приватизацію земельних ділянок, відведених для будівництва зазначених в Указі об'єктів, визнавалися як громадяни України, так і юридичні особи, зареєстровані на території України, у статутному фонді яких була відсутня частка державної власності, тобто йшлося про вітчизняні несільськогосподарські юридичні особи приватного права. Іноземні юридичні особи могли лише орендувати такі земельні ділянки. Специфіка цього Указу полягала в тому, що майнові об'єкти незавершеного будівництва, які не набули статусу нерухомості, приватизували опосередковано через передачу у приватну власність земельної ділянки, на якій розташований такий об'єкт [7, с. 84]. Приватизація відбувалась шляхом продажу земельних ділянок за ціною визначеною Державним комітетом України по земельних ресурсах чи його органами на місцях на підставі експертної оцінки. В даному випадку мала місце оплатна приватизація юридичними особами приватного права земельних ділянок, відведених під забудову. Цілком очевидно, що мова йшла про земельні ділянки несільськогосподарського призначення, що перебували у державній власності. Відповідно до зазначеного Указу було вперше в Україні проведено земельний аукціон, на якому були продані у приватну власність дві земельні ділянки [21, с. 13]. Підкреслимо, що при підготовці пакетів

документів, які стосувалися проведення земельних аукціонів у Харкові, Львові, Одесі та Чернігові, та наданні консультацій і правових висновків безпосередню участь приймав представник київської земельно-правової школи доцент В. В. Носік, який на основі узагальнення успішного досвіду проведення земельних аукціонів, в тому числі, щодо продажу земельних ділянок несільськогосподарського призначення для здійснення підприємницької діяльності, підготував та оприлюднив Довідник з проведення земельних аукціонів в Україні [21].

Водночас продовжувала діяти норма, передбачена ст. 4 Земельного кодексу в редакції 1992 року, відповідно до якої була встановлена заборона на передачу, зокрема у приватну власність, земельних ділянок із особливим правовим режимом. Йдеться, зокрема, про такі землі: загального користування населених пунктів, гірничодобувної промисловості, транспорту, зв'язку, оборони, єдиної енергетичної та космічної систем, природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного та історико-культурного призначення, лісового та водного фонду, за винятком випадків встановлених законом та інші.

Набуття земельних ділянок несільськогосподарськими юридичними особами за плату висунуло на порядок денний питання щодо формування ринку земель несільськогосподарського призначення. Так, Указом Президента України від 4 лютого 2000 року N 168/2000 «Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення» [22] доручено Кабінету Міністрів України протягом першого півріччя 2000 року розробити способи державного регулювання порядку відчуження земельних ділянок несільськогосподарського призначення, які були приватизовані громадянами та юридичними особами. Ці способи мали забезпечити повноту, відкритість, доступність та достовірність інформації про операції з землями, точність відомостей про площу відчужуваних земельних ділянок, обсяг надходження податкових коштів до бюджету, а також динаміку зміни вартості земель. Вказаний Указ та Основні напрями розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель

несільськогосподарського призначення, які були затвердженні цим Указом, мали стати підставою запровадження ринку земель несільськогосподарського призначення [23, с. 127].

25 жовтня 2001 року було прийнято Земельний кодекс України (далі — ЗК України) [24], який набув чинності 01.01.2002. Прийняття цього Кодексу було зумовлене актуальною потребою у врахуванні соціально-економічних та політико-правових умов, що склалися в Україні після отримання нею незалежності та прийняття чинної Конституції України. Крім того, залишалася актуальною необхідність усунення суперечностей, які існували у регламентації земельних відносин у зв'язку із недоліками Земельного кодексу України в редакції 1992 року [25].

Чинний Земельний кодекс України, серед іншого, встановив системний порядок регулювання земельних відносин, також закріпив окрему категорію суб'єктів прав на земельні ділянки — несільськогосподарські юридичні особи, визначив порядок здійснення та припинення права власності на земельні ділянки, зокрема несільськогосподарськими юридичними особами, передбачив нову категорію земель — землі житлової та громадської забудови (порівняно із Земельним кодексом 1990 року, де була передбачена категорія «землі населених пунктів»), встановив можливість передання земельних ділянок у власність іноземним юридичним особам тощо.

В подальшому прийняття Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) від 16.01.2003 [26], який набув чинності в 2004 році призвело до певних змін, зокрема, і в регулюванні відносин права приватної власності юридичних осіб на земельні ділянки. Йдеться, зокрема, про розширення переліку підстав набуття права власності юридичними особами на земельні ділянки, а саме внаслідок реорганізації юридичної особи, прийняття спадщини, включення до ст. 82 ЗК України договору ренти, як самостійної підстави виникнення права власності (відповідно до Закону України «Про внесення змін та визнання, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України з прийняттям Цивільного кодексу України» від 27 квітня 2007 року № 997-V [27]). Крім того, ЦК України було

закріплено принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та розташованої будівлі на ній, розширено форми захисту права власності на землю (застосування в'їдних та негаторних позовів, стягнення збитків тощо) та інше. Також після 2003 року набула чинності низка змін до законодавчих актів на виконання положень ЗК України та прийнято нові нормативно-правові акти земельного законодавства в сфері оцінки земель, охорони земель, землеустрою, реєстрації земельних ділянок та прав на них в публічних реєстрах тощо.

Нагальним залишалося питання правового врегулювання ринкових відносин у сфері землевласності. У цьому контексті варто згадати проект Закону України «Про ринок земель», який мав охоплювати відносини щодо ринків земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення. Метою законопроекту було визначення правових засад ринкового обігу земельних ділянок, тобто, обігу, який базується на основі співвідношення пропозиції та попиту на земельні ділянки. Натомість зазначений законопроект було знято з розгляду після першого читання у Верховній Раді України.

Таким чином, гносеологія правового забезпечення земельних відносин свідчить про формування правової бази, яка поступово розширювала можливості несільськогосподарських юридичних осіб набувати земельні ділянки у приватну власність та господарювати на них. В регулюванні права приватної власності юридичних осіб на земельні ділянки можна виокремити кілька відносно самостійних етапів.

Перший період припадає на початок 1990-х років — час становлення незалежності України після завершення епохи монополії виключної державної власності на земельні ресурси. Цей період характеризувався формуванням правового регулювання приватної власності на землю в умовах переходу від соціалістичної системи до ринкової економіки. Закон України «Про власність» (1991 року) та Земельний кодекс УРСР (1990 із подальшими змінами) заклали основи для приватизації земель, але юридичні особи не могли отримати землі у приватну власність (землі передавалися переважно у постійне користування або оренду), а регулювання було фрагментарним і недосконалим. Земельний кодекс

України в редакції 1992 року серед форм власності визначав приватну, але правом на безоплатне отримання землі у приватну власність наділив виключно громадян України. Натомість в той же час було прийнято низку Указів Президента України, якими надано несільськогосподарським юридичним особам право набувати за плату у власність земельні ділянки. Таким чином, вказаний період характеризувався неузгодженістю та непослідовністю регулювання відносин приватної власності на землю та закладанням підвалин для поступового формування ринку земель несільськогосподарського призначення.

Другий період (2001–2003 роки) позначився введенням в дію Земельного кодексу України 2001 року, який упорядкував правове регулювання приватної власності на землю та уточнив перелік суб'єктів, серед яких, зокрема виокремив несільськогосподарських юридичних осіб та іноземних юридичних осіб як власників земельних ділянок. Відбулася оптимізація правового режиму земель, виокремлено нові категорії, визначено підстави, порядок та умови набуття у приватну власність земель несільськогосподарського призначення тощо.

Третій період включає зміни у вітчизняному земельному законодавстві, які відбулися протягом 2003-2011 року. Було прийнято ЦК України та низку нормативно-правових актів на виконання положень ЗК України, зокрема щодо землеустрою [28], оцінки [29] та охорони [30] земель, розмежування земель державної та комунальної власності [31]. Імплементовано єдину систему державної реєстрації прав на нерухоме майно [32]. Це забезпечило централізований облік прав на земельні ділянки, відкритість доступу до інформації, додаткові механізми превентивного захисту права власності, дозволило своєчасно виявляти й запобігати потенційним порушенням (таким як подвійний продаж земельних ділянок, накладення обтяжень, здійснення неправомірних дій третіми особами тощо).

Четвертий період охоплює часовий проміжок з 2011 до 2021 року (включно) та характеризується активним удосконаленням регулювання земельних відносин, зокрема щодо несільськогосподарських юридичних осіб та створенням основи для формування сприятливого інвестиційного середовища у



сфері земельних ресурсів. В цей період, зокрема, було впроваджено єдину систему обліку земельних ділянок – Державний земельний кадастр (далі - ДЗК) [33], що забезпечило відкритий доступ до інформації про земельні ділянки. Закладено нормативно-правову основу для створення та функціонування індустріальних парків на землях промислового призначення [34], що сприяло стимулюванню економічної активності та залученню інвестицій у розвиток промислової інфраструктури. А в подальшому імплементовано заходи щодо стимулювання створення індустріальних парків [35]. Забезпечено сприятливі умови для інвесторів із значними інвестиціями, зокрема шляхом надання переважного права на набуття у власність земельних ділянок у встановленому законом порядку [36]. Введено продаж земель державної і комунальної власності на земельних торгах у формі електронного аукціону [37], яка підвищила ефективність функціонування ринку земель за допомогою використання сучасних діджитал технологій. Впроваджено зміни щодо регулювання відносин єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єкта нерухомого майна, що на ній розміщений [38]. Це усунуло існуючу законодавчу прогалину, забезпечивши правову визначеність у сфері земельних відносин. Вказана норма стала необхідною відповіддю на численні спори, які до її запровадження вирішувалися в судовому порядку.

П'ятий період розвитку земельного законодавства, що триває з 2022 року, став часом великих випробувань і важливих змін на фоні військової агресії росії проти суверенітету та цілісності України. Цей період характеризується не тільки адаптацією законодавства до нових реалій, але й забезпеченням функціонування ринку землі в умовах військової ситуації. У 2022 році прийнято низку нормативно-правових актів. Це стало відображенням потреби у врахуванні не лише поточних викликів, а й перспективи післявоєнного відновлення. У зв'язку з цим були запроваджені механізми, спрямовані на подолання наслідків військової агресії, що включають, зокрема, заходи стимулювання залучення інвестицій [39], подальшого розвитку індустріальних парків [40], [41] для чого було запроваджено низку митних [42] та податкових пільг [43]. Прийнято низку

нормативно-правових актів, спрямованих на захист права приватної власності на земельні ділянки, що виникли внаслідок збройної агресії, зокрема для забезпечення правового захисту власників землі та відновлення порушених [44], [45], [46] та інше.

Слід погодитися із В. В. Носіком, який констатує неготовність вітчизняної правової доктрини до вирішення проблем, які виникли внаслідок збройної агресії російської федерації. Ці виклики підкреслили відсутність належної наукової бази для реагування на потреби, які стали актуальними після 24 лютого 2022 року. Таким чином, враховуючи нові виклики, гносеологія правового забезпечення земельних відносин, в тому числі за участю приватних суб'єктів господарювання, повинна бути націлена на розробку правових моделей, які адаптовані до умов воєнного часу та післявоєнного періоду [47].

Підсумовуючи викладене варто акцентувати увагу, що протягом тривалого часу земельні відносини в Україні формувалися в умовах виключної монополії держави на право власності, в тому числі і на землю, що суттєво обмежувало розвиток приватного сектора економіки. У деяких нормах права і досі простежується вплив радянського державного унітаризму, який обмежує можливість вільного володіння та розпорядження землею приватними суб'єктами, передовсім юридичними особами, що спричиняє небажання передавати земельні ділянки у приватну власність та негативно впливає на інвестиційну привабливість земельних ресурсів.

З набуттям Україною незалежності ринок земель несільськогосподарського призначення відзначався такими особливостями: 1) набуття цих земель у приватну власність регулювалося не спеціальним земельним законом, а низкою указів Президента України; 2) оплатна приватизація несільськогосподарських земель юридичними особами була нерозривно пов'язана з приватизацією державного майна, зокрема, приймалося єдине рішення уповноваженого органу, як щодо земельної ділянки, так і стосовно об'єкта нерухомості на ній.

Поступове залучення земель несільськогосподарського призначення у приватний сектор господарювання зумовили формування ринку

несільськогосподарських земель. Це розширило можливості юридичних осіб здійснювати підприємницьку діяльність та створило ґрунт для формування позитивного інвестиційного клімату в Україні.

Повномасштабне вторгнення російських загарбників на територію незалежної України зумовило необхідність змін, зокрема у правовій доктрині регулювання земельних відносин. Такі зміни повинні базуватися на актуальних наукових дослідженнях, здійснених за допомогою ґносеологічного методу пізнання. Це дозволить врахувати існуючі виклики війни та змінені умови соціально-економічного розвитку.

## **1.2. Земельна ділянка як об'єкт права приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб**

Земельні ділянки поза сільськогосподарським використанням, будучи територіальним базисом, необхідним для існування інфраструктури, житла, об'єктів промисловості, розвитку населених пунктів, створення нових робочих місць і підвищення рівня життя населення, в сучасних умовах відіграють важливу роль. Водночас земельна ділянка постає специфічним, неповторним об'єктом права приватної власності, що зумовлює принципову відмінність у здійсненні права власності на неї порівняно з іншими видами майна. Така відмінність впливає з унікальної природи самої землі, що тягне за собою відповідні правові наслідки та особливості регулювання.

Дослідженням окремих аспектів земельної ділянки як об'єкта майнових прав займалися такі вчені, як В. І. Андейцев, І. І. Каракаш, І. О. Костяшкін, П. Ф. Кулинич, Т. В. Лісова, А. М. Мірошніченко, В. В. Носік, К. І. Пейчев, В. І. Семчик, В. Д. Сидор, М. В. Шульга та інші.

К. І. Пейчев запропонував комплексну характеристику земельної ділянки як об'єкта майнових прав. Автор виокремлює такі її ознаки: технічні, економічні, правові та факультативні. На його думку, технічні параметри земельної ділянки включають в себе місцезорешування, опис меж, площу, інші технічні деталі.

Економічні показники земельної ділянки визначаються інформацією про продуктивність, економічну цінність та ступінь забруднення ґрунтів. Правові відомості, скажімо такі як: дані про власника, обмеження у використанні, інформація про права третіх осіб на земельну ділянку, цільове призначення. До інших характеристик земельної ділянки автор переконливо відносить геологічні показники, логістичні характеристики тощо [48, с. 108]. Через сукупність таких ознак земельна ділянка індивідуалізується та виокремлюється як об'єкт права власності. Подібний підхід отримав подальший розвиток в юридичній літературі. Так, автори підручника Земельне право [49, с. 72] вважають, що земельною ділянкою визнається конкретна частина поверхні землі, що відгороджена межовими знаками, із власною адресою місцезнаходження, встановленою відповідно до законодавства категорію земель і цільовим призначенням, яка виступає об'єктом права власності фізичних, юридичних осіб, територіальних громад або держави. Індивідуалізація земельної ділянки визначається встановленою процедурою, щодо її виокремлення [50, с. 58-59] та відособлення [19, с. 12 - 13] із загального масиву земель.

Таким чином, винятковими рисами земельної ділянки як об'єкта права власності виступають: обмежений характер та природне походження, неможливість зміни її місцезнаходження, наявність меж, які визначають її площу та місцезнаходження, цілісність як предмета цивільного обігу, особливий режим державної охорони, невід'ємність від природного середовища, важливість як просторово-територіального базиса, на якому розміщуються інші об'єкти нерухомого майна та інші. Так кваліфікація має важливе значення у процесі регулювання земельних правовідносин. Аналізуючи земельну ділянку важливо враховувати її унікальні характеристики, що безпосередньо впливають на можливість здійснення права власності. У цьому аспекті висвітлимо поділ земельних ділянок на сформовані та несформовані. Так, перші характеризуються наявністю всіх ознак, передбачених ч. 1 ст. 79-1 ЗК України. Вони мають визначену площу, чітко окреслені межі, а також відповідні відомості, що внесені до ДЗК. Державний земельний кадастр — це уніфікована платформа, що містить

необхідну інформацію про земельну ділянку, в тому числі кадастровий номер (індивідуальна, що не повторюється на всій території України, послідовність цифр та знаків, що присвоюється земельній ділянці під час її державної реєстрації і зберігається за нею протягом усього часу існування [51]). До категорії сформованих також належать земельні ділянки, які були передані у власність відповідно до чинного законодавства, навіть якщо їм не надано кадастровий номер. Відповідно до п. 2 Прикінцевих та перехідних положень Закону України «Про Державний земельний кадастр» земельні ділянки, яким не було присвоєно кадастровий номер, але право власності на них виникло до 2004 року, вважаються сформованими. Несформовані земельні ділянки позбавлені індивідуалізованої інформації і, як правило, перебувають у загальному користуванні. Таким чином, в певних законодавчо визначених випадках несформовані земельні ділянки можуть бути об'єктом права власності, незважаючи на відсутність кадастрової ідентифікації.

Як доречно зазначає В. Д. Сидор, характеристика земельної ділянки має значення для її ідентифікації та класифікації, а також визначає її правовий статус. Сукупність індивідуальних ознак впливає на функціональне призначення земельної ділянки чи то в якості основного засобу виробництва, наприклад, у сільському та лісовому господарствах, чи складової частини природного середовища та просторово-територіального базису. Такі ознаки формуються категорією земель, до якої належить ділянка, та умовами її використання [52, с. 100]. Категорія земель — це юридичний термін, що виступає, в тому числі, критерієм для класифікації земельних ділянок. Категорія земель як правове явище ґрунтується на спільних правових характеристиках та особливостях правового статусу земельних ділянок та відображає не лише формальні ознаки, але й визначає специфіку правовідносин, що виникають у процесі використання земель, враховуючи їхнє цільове та функціональне призначення [53, с. 106].

Категоризація земельних ділянок відбувається шляхом прийняття рішення компетентними органами державної влади або органами місцевого самоврядування згідно із їх повноваженнями. Варто зазначити, що сучасна

нормативно-правова база України визначає лише поняття цільового призначення для різноманітних категорій земельних ділянок, наголошуючи на їх загальній класифікації, а не на індивідуальному регулюванні щодо кожної земельної ділянки. Встановлення цільового призначення конкретної земельної ділянки відбувається уповноваженим органом у момент набуття права власності чи встановлення права користування. При цьому введення в законодавство терміну «основне цільове призначення земель» спричинило визнання також спеціального або неосновного цільового призначення земельних ділянок у межах кожної категорії [54, с. 22]. Системний аналіз законодавства дозволяє зробити висновок про те, що цільове призначення земельної ділянки слугує основою для встановлення відповідного правового режиму земель, який відрізняється для кожної категорії земель. При цьому існує загальний правовий режим, який поширюється на всі землі (наприклад, принцип платного використання земель ст. 206 ЗК України). А також можна виокремити правовий режим земельних ділянок, що використовуються у якості операційно-просторового базису та тих, що призначені для виробництва.

В положеннях ЗК України використовуються різні критерії класифікації земель, наприклад — цільове призначення, суб'єктне використання та територіальне розміщення. При цьому, як слушно зазначає А. М. Мірошніченко, розподіл земель за категоріями набуває значення лише у разі, якщо віднесення конкретної земельної ділянки до тієї чи іншої категорії тягне за собою встановлення відповідного правового режиму щодо неї. В іншому випадку — такий розподіл втрачає практичне застосування [55]. Таким чином, нормативний поділ земельних ділянок за цільовим призначенням має значення для правового регулювання земельних відносин, оскільки таким чином законодавець закріплює специфіку набуття, використання, охорони та управління кожною із категорій земель.

В межах теми дослідження необхідно зупинитися на окремих категоріях земельних ділянок несільськогосподарського призначення та визначити, які із

них можуть перебувати у приватній власності несільськогосподарських юридичних осіб та використовуватися ними у своїй господарській діяльності.

Визначення поняття «землі несільськогосподарського призначення» має різні інтерпретації. На перший погляд цей термін позначає усі земельні ділянки, які не використовуються для сільського господарства. Однак, землі, призначені наприклад, для житлової або громадської забудови, утворюють окрему категорію, яка відрізняється за своїм цільовим призначенням від промислових, транспортних та інших земельних категорій. Таким чином, землі несільськогосподарського призначення не складають окремої категорії. Вони можуть об'єднувати земельні ділянки, що входять до складу різних категорій земель.

Землі несільськогосподарського призначення використовуються для цілей, не пов'язаних із веденням сільського господарства. Тобто, на відміну від земель сільськогосподарського призначення, не передбачається обов'язок обробітку земельних ділянок з метою, наприклад, вирощування сільськогосподарських культур чи ведення тваринництва. При цьому, О. М. Туєва вказує, що земельні ділянки, призначені для сільськогосподарського використання, поділяються на два основних види: перший — включає земельні площі, які придатні за своїми природними характеристиками, місцезнаходженням, господарськими потребами для вирощування сільськогосподарських культур і безпосередньо використовуються як незамінний засіб для сільського виробництва в рослинництві та тваринництві, другий — включає до свого складу території, призначені для розміщення виробничих і господарських будівель, споруд, доріг, каналів та інфраструктури, що використовуються для потреб сільського господарства і відносяться до угідь несільськогосподарського використання [56]. До подібних висновків доходить і П. Ф. Кулинич [57]. Крім того, за думкою Н.І. Титової поняття «сільськогосподарські землі», яким вона запропонувала замінити термін «землі сільськогосподарського призначення», повинно базуватися на об'єктивних природних характеристиках, що дозволяє класифікувати землі як найцінніші для суспільства, особливо за їхньою

родючістю ґрунтів, яка робить їх найкращими для сільськогосподарських культур і тваринництва при раціональному використанні [58, с. 11]. Норми чинного законодавства передбачають — землі придатні для потреб сільського господарства (крім самозалісених земель) повинні надаватися насамперед для ведення сільського та лісового господарства, створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Для будівництва промислових, житлово-комунальних, транспортних, енергетичних та потреб, не пов'язаних з веденням сільського господарства, призначені переважно несільськогосподарські угіддя чи сільськогосподарські угіддя більш гіршої якості (ст. 23 ЗК України). Юридичні особи повинні здійснювати несільськогосподарську діяльність передовсім на земельних ділянках несільськогосподарського призначення.

До несільськогосподарських відносяться наступні категорії земель: природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, енергетики та оборони, житлової та громадської забудови, лісогосподарського, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного призначення, водного фонду, транспорту, електронних комунікацій, промисловості та іншого призначення.

Проаналізуємо можливість набуття права приватної власності несільськогосподарськими юридичними особами на земельні ділянки вищезазначених категорій.

**Землі житлової та громадської забудови** включають до свого складу території, які використовуються для розміщення житлової забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування (ст. 38 ЗК України). Дослідженням проблем вказаної категорії земель займалися Д. В. Федчишин, О. С. Малохліб, Є. О. Платонова, Є. О. Іванов та інші. Юридичні особи приватного права можуть набувати право власності на ці землі, наприклад, для подальшого будівництва та експлуатації житла або комерційних об'єктів. Зауважимо, що серед таких суб'єктів права власності на землі житлової та громадської забудови виокремлюються специфічні особи, зокрема, житлово-будівельні (житлові) кооперативи, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків та інші.



**Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення**, до яких включаються природні території та об'єкти (заказники, ландшафтні парки, заповідники тощо), а також штучно створені об'єкти (зоологічні парки, ботанічні сади тощо), які мають особливу природоохоронну, естетичну, екологічну та іншу цінність (ст. 44 ЗК України), які охороняються від несанкціонованого використання та можуть перебувати у приватній власності несільськогосподарських юридичних осіб. Землі природно-заповідного фонду стали предметом наукової уваги М. Я. Ващишин, О. М. Ковтуна, О. Ю. Дмитрука, М.В. Краснової, В.Л. Мунтяна та інших.

Про особливий статус територій природно-заповідного фонду свідчать положення ч.ч. 4, 5 ст. 5 Закону України «Про природно-заповідний фонд України». Серед іншого, ці норми визначають, що природні та біосферні заповідники, ботанічні сади, природні, дендрологічні та зоологічні парки загальнодержавного значення мають статус юридичних осіб. В той час як вказані об'єкти місцевого значення та парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва можуть визнаватися юридичними особами у встановленому порядку. В першому та другому випадках створюються юридичні особи публічного права. Ботанічні сади, дендрологічні парки та зоологічні парки, створені до 1992 року (прийняття Закону України «Про природно-заповідний фонд України»), не підлягають приватизації, а у разі зміни форми власності на землю, на якій знаходяться пам'ятки природи, заказники, парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва, заповідні урочища, власники земельних ділянок повинні гарантувати дотримання встановлених правил охорони та збереження територій. Відповідно до п. «в» ч. 4 ст. 83 ЗК України та п. «г» ч. 4 ст. 84 ЗК України не можуть передаватися із комунальної і державної власності у приватну власність землі під об'єктами природно-заповідного фонду, історико-культурного та оздоровчого призначення, що мають особливу екологічну, наукову, оздоровчу, історико-культурну, естетичну цінність, якщо інше не передбачено законом. В даному випадку постає питання, щодо порядку встановлення такої особливої цінності вказаних земель.

Таким чином, більшість територій під вищевказаними об'єктами перебуває у державній й комунальній власності. При цьому у приватну власність можуть набуватися земельні ділянки під штучно створеними об'єктами природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення. Актуальним видається правовий висновок Верховного Суду про те, що у випадку передачі земельної ділянки природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення всупереч норм законодавства у особи «набувача» не виникає права власності на неї, а держава або територіальна громада не втрачають володіння такими землями, навіть у випадку, якщо право приватної власності було зареєстроване на підставі незаконних рішень органів владних повноважень за приватними особами. У такому разі необхідним виступає подання негативного, а не віндикаційного позову. При цьому строк позовної давності законом не обмежується [59].

Таким чином, системний аналіз земельно-правових норм свідчить про те, що землі природно-заповідного фонду, які перебувають у комунальній або державній власності, не можуть бути приватизовані несільськогосподарськими юридичними особами в загальному порядку. Натомість вони можуть мати такі землі на праві приватної власності, наприклад, у випадку, якщо земельні ділянки юридичних осіб, включаються до складу земель природно-заповідного та іншого природоохоронного призначення, або якщо на земельній ділянці, якою вже володіє несільськогосподарська юридична особа на праві приватної власності, було створено об'єкт природно-заповідного фонду (ботанічний сад, зоологічний або ландшафтний парк тощо).

**Землями оздоровчого призначення** визнаються землі, що мають природні лікувальні властивості та використовуються або можуть використовуватися для профілактики захворювань, організації відпочинку та лікування людей (ст. 47 ЗК України). Т. В. Лісова висновує, що до земель оздоровчого призначення відносяться землі, які були на підставі встановленого порядку визнані курортами [60, с. 1]. Несільськогосподарські юридичні особи приватного права можуть мати у приватній власності такі земельні ділянки для розвитку туристичної та

оздоровчої інфраструктури. При цьому, відповідно до п. «в» ч. 4 ст. 83 ЗК України та п. «г» ч. 4 ст. 84 ЗК України не можуть бути передані у приватну власність землі, що мають особливу оздоровчу цінність. В даному випадку постає питання щодо встановлення особливої цінності таких земельних ділянок, зважаючи на оціночний критерій. Дослідженням правового регулювання земельних відносин щодо земель оздоровчого призначення займалися В.І. Андрейцев, О. М. Батигіна, Н. І. Краснов, Т. В. Лісова, А. М. Мірошніченко, С. В. Савченко, М. В. Шульга та інші. Несільськогосподарські юридичні особи можуть набувати у приватну власність земельні ділянки визначеної категорії, зокрема для будівництва курортів або санаторіїв або інших об'єктів, пов'язаних із рекреаційною чи оздоровчою діяльністю, за виключенням встановлених випадків. При цьому важливим є дотримання законодавчих вимог щодо заборони діяльності, яка може негативно вплинути на стан та природно-лікувальні властивості земель.

Згідно із нормами Закону України «Про курорти» від 5 жовтня 2000 року № 2026-III [61] існує різниця у правовому режимі земель залежно від класифікації території як природних лікувальних ресурсів чи курортної зони. Серед іншого, це проявляється у наявності різних державних земельних кадастрів: Державного земельного кадастру природних територій курортів України та Державного кадастру природних лікувальних ресурсів України. Згідно із статтею 26 Закону України «Про курорти», приватизація санаторно-курортних закладів, розташованих на територіях курортів державного та місцевого значення, які використовують природні лікувальні ресурси цих територій, була заборонена на момент прийняття Закону у 2000 році. Водночас, приватизація інших санаторно-курортних закладів, що розміщені або створюються на територіях курортів місцевого значення і використовують природні лікувальні ресурси, може проводитися відповідно до законодавства про приватизацію за умови збереження їх профільного призначення. Таким чином, оскільки земельні ресурси України освоєні вже тривалий час, існуючі курортно-лікувальні заклади здебільшого та земельні ділянки під ними перебувають у

державній або комунальній власності. Хоча нормативно законодавець допускає можливість передачі таких земель у приватну власність.

Водночас суворі обмеження приватизації земельних ділянок разом із санаторно-курортними закладами викликають обґрунтовані сумніви щодо їх ефективності, зокрема, у контексті забезпечення розвитку таких територій та об'єктів на них. У багатьох випадках перебування курортів у державній чи комунальній власності супроводжується недостатнім фінансуванням, що призводить до їхнього поступового занепаду, зниження якості послуг та в кінцевому рахунку втрати унікальних природних і лікувальних ресурсів. Замість таких обмежень доцільним видається передання земель разом із санаторно-курортними закладами у приватну власність із одночасним впровадженням більш ефективних механізмів контролю за дотриманням правового режиму цих земель та збереженням профільного призначення закладів. Це може стати дієвим інструментом для залучення інвестицій, модернізації інфраструктури та розвитку курортів.

Крім того, доцільним виступає вдосконалення кадастрової системи шляхом об'єднання Державного земельного кадастру природних територій курортів і Державного кадастру природних лікувальних ресурсів в єдину інформаційну систему для ефективнішого контролю за використанням земель у курортних зонах.

**Землі рекреаційного призначення**, до яких належать земельні ділянки зелених зон, зелених насаджень міст чи інших населених пунктів, маркованих трас, екологічних і навчально-туристських стежок, земельні ділянки, зайняті територіями пансіонатів, будинків відпочинку, туристичних баз, об'єктів фізичної культури і спорту, кемпінгів, стаціонарних та наметових туристично-оздоровчих таборів, яхт-клубів, будинків рибалок та мисливців, дитячих туристичних станцій і спортивних таборів інших об'єктів, і земельні ділянки для дачного будівництва чи спорудження об'єктів стаціонарної рекреації (ст. 51 ЗК України). Серед вчених, які здійснювали свої дослідження стосовно земель рекреаційного

призначення можемо назвати – І. І. Каракаш, Т. В. Лісова, А. М. Мірошніченко, В. Л. Мунтян, Н. І. Палій, М. М. Скляр та інші.

Недержавні і некомунальні несільськогосподарські юридичні особи можуть набувати у приватну власність землі рекреаційного призначення, зокрема для дачного будівництва, організації і управління рекреаційними об'єктами тощо. При цьому простежується деяка подібність у функціональному використанні (для оздоровлення, лікування та відпочинку населення) щодо земельних ділянок оздоровчого і рекреаційного призначення.

**До складу земель історико-культурного призначення** (ст. 53 ЗК України) входять землі, на яких розташовані пам'ятки культурної спадщини, їх комплекси, історико-культурні заповідні території, історико-культурні заповідники, охоронювані археологічні території, меморіальні музеї-садиби, музеї просто неба. Вони можуть набуватися у приватну власність юридичними особами для збереження та відновлення культурно-історичних пам'яток, їх охорони та використання у культурних цілях (наприклад, збереження, відновлення, розвиток та популяризація об'єктів культурної спадщини, а також організація діяльності, пов'язаної з культурною сферою). Науковими дослідженнями правового режиму земель історико-культурного призначення займалися О. В. Бевз, О. В. Донець та інші.

Категорія земель історико-культурного призначення охоплює як території з пам'ятками культурної спадщини, включаючи археологічні пам'ятки, так і охоронювані археологічні зони. Частиною 1 ст. 31 Закону України «Про охорону культурної спадщини» від 8 червня 2000 року № 1805-III [62] встановлено, що території або водні об'єкти, де знаходяться або можуть знаходитися об'єкти культурної спадщини, можуть бути оголошені охоронюваними археологічними територіями рішенням центрального органу виконавчої влади, що здійснює державну політику у сфері охорони культурної спадщини. Таким чином, до земель історико-культурного призначення можуть бути віднесені території, на яких розташовані об'єкти культурної спадщини або існує ймовірність їх існування. При цьому згідно із п. «в» ч. 4 ст. 83 ЗК України та п. «г» ч. 4 ст. 84 ЗК

України не можуть передаватися із комунальної або державної власності у приватну власність землі історико-культурного призначення з особливою історико-культурною цінністю, якщо інше не встановлено законом. Крім того, оскільки пам'ятки археології зазвичай розташовані у глибині земної поверхні, це робить їх нерозривно пов'язаними з земельними ділянками, на яких вони знаходяться. Отже, правовий режим земельної ділянки, на якій розташована пам'ятка археології, має відповідати правовому режиму самої пам'ятки, яка, згідно з Законом України «Про охорону культурної спадщини» не може перебувати у приватній чи комунальній власності. Такої позиції дотримується і Велика Палата Верховного Суду у своїй Постанові від 12.03.2024 у справі №927/1206/21 [63].

**Землі промисловості, транспорту, електронних комунікацій, енергетики та іншого призначення**, до яких відносяться землі, надані для розміщення та експлуатації основних, допоміжних та підсобних будівель і споруд промислових, транспортних, гірничодобувних, інших підприємств, їх інженерних мереж, під'їзних шляхів, адміністративно-побутових будівель, інших споруд (ч. 1. ст. 66 ЗК України). Науковими розробками в сфері регулювання відносин стосовно земель промисловості займалися Н. Ю. Гальчинська, Т. В. Лісова, земель транспорту — В. Ю. Корнєєв, Т. М. Лебедева (автомобільного транспорту), земель енергетики — Т. В. Лісова, М. А., Олещенко, С. Ю. Осадчий, О. О. Савчук, морського транспорту — В. С. Терещук та інші.

Суб'єктами права власності на земельні ділянки вказаної категорії земель закон визначає юридичні особи: підприємства, установи та організації, яким відповідно до статті 65 ЗК України в установленому порядку передаються земельні ділянки у власність. Таким чином, переважно юридичні особи можуть бути власниками земель промисловості з метою будівництва та експлуатації промислових, транспортних, комунікаційних та інфраструктурних об'єктів, а також здійснення іншої діяльності відповідно до встановленого законом порядку.

До земель промисловості відносяться землі індустриальних парків (ст. 66-1 ЗК України), які можуть передаватися у приватну власність

несільськогосподарським юридичним особам для господарської діяльності підприємств промисловості, що регулюється Законом України «Про індустріальні парки».

Землі транспорту включають землі надані для експлуатації, розвитку та ремонту об'єктів транспорту (автомобільного, трубопровідного, авіаційного тощо). При цьому, як слушно зазначає О. П. Павлюк, відповідно до ст. 11 Закону України «Про транспорт» землями транспорту визначаються землі надані у користування юридичним особам [64, с. 126]. Аналізуючи норми чинного законодавства (зокрема, ст.ст. 83, 84 ЗК України) землі під залізничним, авіаційним, трубопровідним транспортом не можуть передаватися у приватну власність несільськогосподарським юридичним особам. Натомість землі морського транспорту (ч. 1 ст. 24 Закону України «Про морські порти України» від 17 травня 2012 року № 4709-VI [65]), землі автомобільного транспорту, землі внутрішнього водного транспорту можуть перебувати у приватній власності несільськогосподарських юридичних осіб.

Землі електронної комунікації відповідно до Закону України «Про електронні комунікації» від 16 грудня 2020 року № 1089-IX [66] включають земельні ділянки, що надаються несільськогосподарським юридичним особам, в тому числі у приватну власність, для розташування інфраструктури електронних комунікаційних мереж (ч. 1 ст. 75 ЗК України).

Землі енергетики визначаються землями наданими під енергогенеруючими об'єктами і під об'єктами транспортування електроенергії. Зазначені об'єкти у встановлених законом випадках можуть розміщуватися на земельних ділянках іншого цільового призначення. Відповідно до положень ЗК України та Закону України «Про землі енергетики та правовий режим спеціальних зон енергетичних об'єктів» передбачається надання земельних ділянок для потреб енергетики у приватну власність, окрім випадків встановлених законом. Таким чином, несільськогосподарські юридичні особи мають право набути у приватну власність земельні ділянки, що використовуються для розміщення або

будівництва енергогенеруючих об'єктів та об'єктів транспортування електроенергії, за винятком випадків, передбачених законом.

**Землі лісогосподарського призначення** вкриті лісовою рослинністю, не вкриті лісовою рослинністю, нелісові землі, надані і використовуються для потреб лісового господарства. За загальним правилом юридичним особам приватного права не можуть надаватися у власність земельні ділянки лісогосподарського призначення, окрім випадків набуття у власність замкнених земельних ділянок лісогосподарського призначення сумарною площею до п'яти гектарів у складі угідь фермерських або селянських, або інших господарств (ч. 2 ст. 56 ЗК України). Можна зробити висновок, що законодавець орієнтується на сільськогосподарський характер діяльності юридичних осіб, які можуть претендувати на приватизацію таких земель. Оскільки господарська діяльність несільськогосподарських юридичних осіб не відповідає цій спрямованості, питання передачі у приватну власність визначеної категорії земель ймовірно буде вирішено не на користь несільськогосподарських юридичних осіб. А. Г. Барабаш та В. В. Присяжний приходять до висновку про обов'язкову аграрну спрямованість діяльності юридичної особи задля можливості набуття у приватну власність земельної ділянки лісогосподарського призначення [67, с. 282].

20.06.2022 року Верховною Радою України було прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження лісів» № 2321-IX [68], метою якого було спрощення і стимулювання процесів лісорозведення, встановлення правових та організаційних основ для збереження лісів. Вказаним законом запроваджено зміни, зокрема до ЗК України та включено ч. 3 ст. 56 ЗК України, якою передбачено право юридичних осіб набувати у власність земельні ділянки для лісорозведення, а також самозалісені земельні ділянки. Крім того, було включено ч. 2 ст. 57 ЗК України та встановлено право юридичних осіб відносити свої земельні ділянки (в тому числі самозалісені) усіх категорій (окрім земель природоохоронного призначення) до земель лісогосподарського призначення, вести на них лісове господарство. Натомість, оскільки лісове господарство відповідно до класифікатора видів економічної



діяльності визначається сільськогосподарською діяльністю, можемо зробити висновок, що несільськогосподарські юридичні особи не виступають приватними власниками таких земель з огляду на спрямованість їх основної господарської діяльності.

**Землі водного фонду** (ч. 1 ст. 59 ЗК України), які включають до свого складу землі зайняті річками, морями, болотами, водосховищами, озерами, іншими водними об'єктами, а також острови, які не зайняті лісами, прибережні захисні смуги вздовж річок, морів та навколо водойм, окрім земель, зайнятих лісами, водогосподарськими спорудами чи каналами, і також берегові смуги водних шляхів, землі, виділені під смуги відведення для них, штучно створені земельні ділянки в межах акваторій морських портів (ч. 1 ст. 58 ЗК України). Чинним законодавством встановлена заборона щодо набуття у приватну власність вказаної категорії земель, за виключенням можливості отримання юридичними особами на безоплатній основі на підставі рішення органів виконавчої влади або органу місцевого самоврядування у власність замкнених природних водойм (до 3 га).

Таким чином, практично всі категорії земельних ділянок, що визначені земельним законодавством, можуть набуватися у приватну власність недержавними та некомунальними несільськогосподарськими юридичними особами для відповідних цілей, які відповідають їх господарській діяльності. Натомість, виключення складають землі оборони, які можуть перебувати лише у державній власності (ч. 2 ст. 77 ЗК України). Окрім того, ч. 4 ст. 83 ЗК України встановлений перелік земель, які не можуть передаватися із комунальної у приватну власність, серед яких закон називає наступні землі: загального користування населених пунктів, під автомобільними дорогами, залізницями, об'єктами трубопровідного та повітряного транспорту, об'єктами природно-заповідного фонду, оздоровчого та історико-культурного призначення, що мають особливу оздоровчу, екологічну, естетичну, наукову, та історико-культурну цінність, якщо інше не встановлено законом, лісогосподарського призначення, окрім випадків, встановлених ЗК України, водного фонду, окрім встановлених ЗК

України винятків, земельні ділянки, що використовуються задля забезпечення функціонування органів місцевого самоврядування, штучно створені земельні ділянки в межах смуги відведення або прибережної захисної смуги, на землях природно-заповідного фонду і лісогосподарського призначення, які знаходяться у прибережній захисній смузі водних об'єктів, чи на земельних ділянках для водних об'єктів, землі під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських меліоративних систем, що перебувають у комунальній власності.

А відповідно до ч. 4 ст. 84 ЗК України встановлені виключення щодо земельних ділянок державної власності, що не можуть передаватися у приватну власність. Зокрема, до складу цих земель закон відносить наступні землі: космічної системи і атомної енергетики, повітряного та трубопровідного транспорту, під об'єктами державної власності та державними залізницями, оборони, під об'єктами оздоровчого та історико-культурного призначення, природно-заповідного фонду, які мають особливу наукову, естетичну, оздоровчу, екологічну та історико-культурну цінність, окрім встановлених законом виключень, лісогосподарського призначення, крім встановлених випадків, водного фонду, крім встановлених випадків, земельні ділянки для забезпечення функціонування Президента України, Кабінета Міністрів України, Верховної Ради України та інших органів державної влади, державних галузевих академій наук, Національної академії наук України, земельні ділянки безумовного відселення та зон відчуження, які зазнали радіоактивного забруднення через Чорнобильську катастрофу, закріплені за державними закладами фахової передвищої або професійної, або вищої освіти, земельні ділянки, які використовуються Чорноморським флотом російської федерації на території України відповідно до міжнародних договорів, які визнані обов'язковими Верховною Радою України, під об'єктами інженерної інфраструктури міжгосподарських та загальнодержавних меліоративних систем, що перебувають у власності держави.

Таким чином, наведений перелік земель, які не можуть передаватися із комунальної у приватну власність та із державної у приватну, свідчить про те, що такі земельні ділянки мають забезпечувати не тільки приватні, а публічні інтереси.

На підставі наведених міркувань зазначаємо, що визначення земельної ділянки із її унікальними характеристиками як об'єкта права власності виступає основою для належного регулювання земельних відносин. Землі несільськогосподарського призначення можна визначити як землі, що використовується для задоволення потреб, не пов'язаних із веденням сільськогосподарської діяльності, включаючи будівництво та експлуатацію об'єктів інфраструктури, промисловості, житлового та комунального господарства, зв'язку, енергетики, транспорту, а також для реалізації інших видів діяльності, спрямованих на розвиток економіки, забезпечення соціальних потреб та отримання прибутку. При цьому законодавець не виділяє окремої категорії «землі несільськогосподарського призначення».

Майже усі категорії таких земель можуть переходити у приватну власність приватних несільськогосподарських юридичних осіб. Однак існують певні законодавчі винятки із цього правила, які обмежують або унеможливають передачу окремих категорій земель або окремих земельних ділянок у приватну власність зазначеним суб'єктам. Такі обмеження зумовлені необхідністю збереження національного природного та історичного багатства, міркуваннями безпеки, а також стратегічною важливістю цих земель для держави.

### **1.3. Несільськогосподарські юридичні особи як суб'єкти права власності на земельні ділянки**

Несільськогосподарські юридичні особи виступають активними учасниками земельних відносин, а їхній правовий статус, як суб'єктів права власності на земельні ділянки, регулюється низкою чинних нормативно-правових актів. Так, відповідно до ч. 2 ст. 2 ЗК України серед суб'єктів земельних

відносин законодавець виділяє юридичних осіб. Визначення поняття «юридична особа» міститься у ч. 1 ст. 80 ЦК України, згідно із якою юридичною особою визнається організація, створена та зареєстрована у визначеному законом порядку. Положення ст. 91 ЦК України передбачають, що юридична особа наділяється здатністю мати цивільні права та обов'язки (цивільну правоздатність) нарівні із фізичною особою, за виключенням тих, які за своєю природою можуть належати лише людині.

Земельне законодавство приділяє значну увагу правосуб'єктності юридичних осіб у відносинах власності [69, с. 630]. Так, юридичні особи, як суб'єкти права приватної власності на земельні ділянки мають займатися підприємницькою діяльністю для набуття цього права, оскільки відповідно до ст. 82 ЗК України метою набуття у приватну власність земельної ділянки вказаними особами виступає підприємницька діяльність. Відповідно до положень Закону України «Про підприємництво» від 7 лютого 1991 року № 698-ХІІ [70] підприємницькою є діяльність, що здійснюється безпосередньо, систематично і самостійно, зокрема, юридичними особами на власний ризик у формі виробництва продукції, надання послуг, виконання робіт з метою отримання прибутку у визначеному законом порядку. Господарський кодекс України [71] (який втрачає чинність з дня набрання чинності Законом України «Про особливості регулювання підприємницької діяльності окремих видів юридичних осіб та їх об'єднань у перехідний період») містить главу 4 під назвою господарська комерційна діяльність (підприємництво). А відповідно до Податкового кодексу України (далі – ПК України) господарською виступає діяльність щодо виробництва, виконання робіт чи надання послуг (пп. 14.1.36. п. 14.1 ст. 36 ПК України), а результат вказаних послуг має цінову визначеність. Отже, суб'єктами земельних відносин в сфері права приватної власності на земельні ділянки можуть виступати юридичні особи, що відповідають ознакам підприємницьких. Разом з цим чинне законодавство виокремлює таких осіб як «непідприємницькі товариства», до яких відносить, в тому числі, кооперативи, крім виробничих, та об'єднання громадян як неприбуткові організації. При цьому

законодавець наділяє їх правом здійснювати підприємницьку діяльність, якщо інше не встановлено законом, в обмеженому обсязі (абз. 6 ст. 2 Закону України «Про кооперацію» від 10 липня 2003 року № 1087-IV [72], ст. 86 ЦК України). У зв'язку із вищезазначеним, можна зробити висновок, що суб'єктами права приватної власності на земельні ділянки можуть виступати як комерційні юридичні особи, які здійснюють підприємницьку діяльність, так і некомерційні юридичні особи, які є неприбутковими утвореннями, але у певних випадках можуть здійснювати підприємницьку діяльність. До останніх можна віднести, наприклад, житлово-будівельні (житлові), дачно-будівельні, гаражно-будівельні кооперативи, об'єднання співвласників багатоквартирних будинків тощо.

Стосовно поняття «несільськогосподарська юридична особа», то нормативно регламентованого його визначення немає. Однак у ЗК України про такі суб'єкти земельних відносин йдеться у статті 37 «несільськогосподарські підприємства, установи та організації» та у пункті «е» статті 183, де зазначається про «організацію територій несільськогосподарських підприємств, організацій та установ».

З огляду на аналіз положень ст. 37 ЗК України складається враження, що законодавець начебто зробив виключення із загального правила про обмеження можливості набувати у приватну власність сільськогосподарські землі несільськогосподарськими юридичними особами. Однак окремі випадки набуття права власності на землю сільськогосподарського призначення для зазначених суб'єктів не передбачені. Але ж якщо б законодавець надавав несільськогосподарським суб'єктам загальне право набувати сільськогосподарські землі у власність, він би не передбачав спеціальну норму (ст. 37 ЗК України). Водночас відсутність подальшого закріплення такої тенденції в інших нормативно-правових актах вказує на складність однозначного висновку з цього приводу. Таким чином, можемо лише припустити існування принципу обмеженості набуття у приватну власність земель сільськогосподарського призначення несільськогосподарськими юридичними особами з огляду на існування спеціальної норми ст. 37 ЗК України. Таке обмеження може

розглядатися як свідомий крок законодавця, спрямований на забезпечення ефективного використання земель сільськогосподарського призначення виключно суб'єктами, діяльність яких відбувається в сфері сільського господарства, за винятками встановленими законом.

Під час встановлення несільськогосподарського виду юридичної особи основним виступає спрямованість її господарської діяльності. Такий висновок корелюється із положеннями про визначення основного виду економічної діяльності юридичної особи. Зокрема, відповідно до пп. 11 ч. 2 ст. 9 Закону України «Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань» від 15.05.2003 № 755-IV [73], під час державної реєстрації юридична особа зобов'язана зазначити основний вид економічної діяльності, який визначається за Класифікатором видів економічної діяльності (КВЕД), затвердженим наказом Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики № 457 від 11.10.2010 [74]. При цьому відповідно до зазначеного класифікатора несільськогосподарська діяльність охоплює всі види економічної активності, які не належать до секції А – Сільське, лісове і рибне господарство. Згідно із Методикою визначення основного виду економічної діяльності, затвердженою Наказом Держстату № 396 від 19.12.2011 основний вид діяльності визначається на основі найбільшої частки доходу від усіх видів діяльності юридичної особи. У разі відсутності доходу основним видом вважається той, який потребує найбільших витрат. Отже, хоча юридична особа може вказати додаткові види діяльності, які відповідають її статутним цілям, основний вид економічної діяльності впливає, наприклад, на статистичну класифікацію підприємства, застосування спеціальних податкових режимів або пільг, визначення нормативних вимог до ведення діяльності, доступу до державної підтримки (наприклад, для галузевих програм), а також доступу до земельних ресурсів та отримання у власність земельних ділянок.

Враховуючи спрямованість діяльності юридичної особи можна сказати, що несільськогосподарські юридичні особи відрізняються від суб'єктів сільськогосподарської діяльності тим, що останні використовують землі

сільськогосподарського призначення як основний ресурс для ведення своєї діяльності. У свою чергу, несільськогосподарські юридичні особи господарюють переважно на землях несільськогосподарського призначення [75, с. 108], таких як землі житлової та громадської забудови, промисловості, транспорту, зв'язку, рекреації та інших категорій.

Несільськогосподарські юридичні особи можуть належати до сфери приватного або публічного права. Особливостями приватних юридичних осіб як суб'єктів прав на земельні ділянки виступають: а) форма створення юридичної особи (за рішенням приватного власника); б) форма власності, на підставі якої утворюється та діє юридична особа (для суб'єктів приватноправових відносин — це приватна форма власності); в) мета діяльності юридичної особи — як правило, це задоволення інтересів окремих фізичних та/або юридичних осіб, отримання прибутку тощо. На відміну від приватних — публічні юридичні особи утворюються з метою реалізації загальних інтересів суспільства. Це виступає основою для функціонування публічного права та виконання публічних функцій [76]. Так, О. В. Олькіна вказує, що саме інтерес, який лежить в основі функціонування юридичної особи, виступає основним критерієм для розрізнення між юридичними особами публічного і приватного права [77]. При цьому юридичні особи приватного права наділяються більш повним обсягом можливостей в реалізації права власності на земельні ділянки. Водночас публічні юридичні особи користуються обмеженим обсягом повноважень, яким їх наділила держава стосовно земельних ділянок [78, с. 68].

Таким чином, несільськогосподарські юридичні особи приватного права — це комерційні та некомерційні суб'єкти господарювання, основна діяльність яких не пов'язана із сільським господарством, а спрямована на досягнення соціальних, економічних результатів та/або отримання прибутку, у несільськогосподарських сферах.

Розглянемо окремі види несільськогосподарських юридичних осіб, які вирізняються правовим статусом у сфері права власності на земельні ділянки.

У складі юридичних осіб — суб'єктів права приватної власності на земельні ділянки законодавство розрізняє вітчизняні та іноземні юридичні особи. При цьому останні виступають особливим суб'єктом. Незважаючи на актуальність питання доступу іноземних осіб до земельних ресурсів в Україні, ця тема поки не отримала достатньої уваги в наукових дослідженнях, за виключенням кандидатської дисертації О. В. Павлюк [64]. Водночас важливість цього питання полягає у забезпеченні ефективного розподілу земельних ресурсів та стимулювання інвестиційного потенціалу країни. Це свідчить про необхідність проведення додаткових досліджень у даному напрямку.

Відповідно до статті 82 ЗК України до вітчизняних юридичних осіб належать ті, які створені громадянами чи юридичними особами України, а до іноземних — юридичні особи, засновані та зареєстровані за законодавством іноземних держав. Наведений поділ юридичних осіб має практичне значення у сфері земельних відносин. Так, залежно від національності юридичної особи законодавець вирішує низку питань, серед яких: 1) за рахунок яких категорій земель цим суб'єктам можуть надаватися земельні ділянки; 2) підстави та порядок набуття права власності на земельні ділянки, його реалізація, припинення тощо.

Віднесення іноземної юридичної особи до переважно несільськогосподарських суб'єктів у відносинах щодо права приватної власності на земельні ділянки в Україні ґрунтується на законодавчих обмеженнях. Так, відповідно до норм ЗК України іноземним юридичним особам заборонено набувати у власність земельні ділянки сільськогосподарського призначення [79, с. 206]. А отримані у власність, у встановлених законом випадках, — підлягають відчуженню протягом одного року.

Відповідно до Закону України «Про міжнародне приватне право» від 23.06.2005 № 2709-IV [80] відносини права власності юридичних осіб на земельні ділянки несільськогосподарського призначення регулюються в контексті застосування національного законодавства до правовідносин із зарубіжним елементом. За статтями 38 та 40 цього Закону діє принцип



локалізації, відповідно до якого право власності на нерухоме майно, включаючи земельні ділянки, регулюється законодавством тієї країни, на території якої це майно знаходиться.

Окрім обмежень за цільовим призначенням, законом встановлені й інші обмеження права набувати у приватну власність земельні ділянки іноземними юридичними особами, зокрема: 1) які розташовані в межах населених пунктів та за умови набуття об'єктів нерухомого майна, а також з метою спорудження об'єктів для підприємницької діяльності в Україні; 2) за межами населених пунктів — у разі придбання об'єктів нерухомого майна (ч. 2 ст. 82 ЗК України). Варто зазначити, що обмеження іноземних юридичних осіб у придбанні земельних ділянок за межами населених пунктів з метою будівництва видаються необґрунтованими, такими, що стримують надходження іноземних інвестицій та породжують виникнення удаваних правочинів із використанням юридичних осіб, зареєстрованих відповідно до законодавства України та схем з метою обходу встановлених заборон. Крім того, у контексті євроінтеграційних процесів і прагнення України до вступу в Європейський Союз, вказані обмеження можуть породжувати серйозні питання щодо дотримання європейських принципів рівності, свободи руху капіталу та справедливого доступу до ринку, зокрема й ринку землі, для громадян та компаній країн-членів Європейського Союзу. Інвестори мають на меті отримати доступ до земельних ресурсів задля задоволення потреб у продовольстві та енергоресурсах, збільшення рівня прибутковості.

Зважаючи на зобов'язання України у рамках угоди про асоціацію з Європейським Союзом, поступове приведення національного законодавства у відповідність до його норм виступає невід'ємною частиною гармонізації з європейськими стандартами. Україна повинна переглянути своє законодавство у сфері земельних відносин, зокрема, щодо правового статусу іноземних осіб, в тому числі з метою залучення інвестицій. В цьому контексті доцільним видається внесення змін до ч. 2 ст. 82 ЗК України шляхом виключення пункту «б», який обмежує іноземних юридичних осіб у набутті у власність земельних ділянок за

межами міста виключно у випадку придбання нерухомого майна, та доповнити пункт «а» ч. 2 цієї статті формулюванням «та за межами населених пунктів». Вказані зміни до земельного законодавства будуть сприяти євроінтеграційним процесам та дотриманню принципів Європейського союзу стосовно рівності, свободи руху капіталу та справедливого доступу до ринку, зокрема й ринку земель. Оцінити обсяг інвестицій у землю, їхній вплив на населення досить складно. Масштаби інвестицій, як правило, залишаються невідомими з огляду на непублічність таких процесів [81 , с. 89].

Отже, системний аналіз законодавства України, включаючи Конституцію України, Земельний кодекс України та інші нормативно-правові акти, дозволяє виявити специфіку правового статусу іноземних юридичних осіб щодо приватної власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення, яка полягає у обмеженому характері такого права, щодо категорії земель (за виключенням сільськогосподарських земель), щодо підстав набуття (ч. 2 ст. 82 ЗК України), за виключним переліком підстав (ч. 2 ст. 82 ЗК України) та порядку набуття у власність земель державної чи комунальної форми власності.

Наступні суб'єкти права приватної власності на земельну ділянку складають окрему групу, яка характеризується специфікою їх правового статусу: 1) регламентація діяльності щодо їх власності здійснюється не тільки законом, а й статутами цих юридичних осіб; 2) підстави виникнення права власності у цих суб'єктів стаття 82 ЗК України не називає, а відносить до «інших підстав, передбачених законом»; 3) в основному це житлово-будівельні (житлові) кооперативи (далі — ЖБК) кооперативи, гаражно-будівельні кооперативи, дачні кооперативи, а також об'єднання співвласників багатоквартирного будинку ( далі – ОСББ), які відносяться до несільськогосподарських юридичних осіб; 4) виступають неприбутковими утвореннями, яким закон дозволяє здійснювати підприємницьку діяльність в установленому порядку; 5) вони в основному функціонують і здійснюють свою діяльність на кооперативних засадах; 6) набуття цими юридичними особами права власності на землю здійснюється, в тому числі, на безоплатних засадах.

Розглянемо кооператив як суб'єкта права приватної власності на земельні ділянки. Так, відповідно до ст. 6 Закону України «Про кооперацію» зазначається, що кооператив виступає первинною ланкою системи кооперації та утворюється внаслідок об'єднання юридичних та/або фізичних осіб на основі членства задля спільної господарської чи іншої діяльності з ціллю поліпшення свого економічного стану. Залежно від мети та порядку функціонування кооперативи поділяють на виробничі, обслуговуючі і споживчі. За напрямками діяльності кооперативи можуть бути житлово-будівельними, медичними, садово-городніми, гаражними, освітніми, торговельно-закупівельними, транспортними, туристичними тощо [72]. Слід зауважити, що у сфері земельних відносин кооперативи діють як юридичні особи, а не окремі члени кооперативу, тому право власності на земельні ділянки виступає колективним процесом, а отримана земельна ділянка є власністю самої юридичної особи.

Відповідно до ст. 86 ЦК України та норм Закону України «Про кооперацію» кооперативи визнаються неприбутковими організаціями, окрім виробничих кооперативів. Водночас, вони можуть здійснювати підприємницьку діяльність у встановленому законом порядку. Так, відповідно до абз. 6 ст. 2 Закону України «Про кооперацію» обслуговуючі кооперативи можуть надавати послуги в обсягах, які не перевищують двадцяти процентів загального обороту кооперативу. Таким чином, кооперативи виступають неприбутковими організаціями (окрім виробничих), що можуть провадити підприємницьку діяльність.

Розглянемо окремі види кооперативів як суб'єктів права приватної власності на земельні ділянки. Так, дачно-будівельні та дачні кооперативи – один із різновидів юридичних осіб приватного права, якому притаманні певні особливості. Основна з них – ця юридична особа колективно використовує землі рекреаційного призначення, основною функцією яких відповідно до статті 50 ЗК України, зокрема, визначається організація відпочинку населення, туризму та проведення спортивних заходів. На дисертаційному рівні С. В. Савченко досліджував індивідуальне і колективне дачне будівництво та специфіку

правового режиму земель, які передаються у власність цим юридичним особам. Автор визначає коло суб'єктів, що використовують колективно земельні ділянки для дачного будівництва в Україні, виділяючи такі юридичні особи як дачно-будівельні та дачні кооперативи, що діють на основі Закону України «Про кооперацію» [82].

Друга особливість полягає в тому, що дачний кооператив може безоплатно отримати у власність землі загального користування відповідного дачного кооперативу, що включають земельні ділянки, на яких розташовані дороги, захисні смуги, проїзди, будівлі та споруди, які є у загальному користуванні усіх членів кооперативу. При цьому земельні ділянки загального користування дачного кооперативу необхідно відрізнити від поняття «землі загального користування» як окремої правової категорії, оскільки останніми можуть користуватися усі громадяни. І хоча зазвичай юридичні особи набувають земельні ділянки на платній основі, законодавець зазначає, що дачні кооперативи отримують у власність земельні ділянки загального користування безоплатно за клопотанням вищого органу управління товариства без проведення земельних торгів (ч. 3 ст. 134 ЗК України). Таке клопотання дачного кооперативу щодо отримання у власність земельної ділянки подається на ім'я органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування разом з документацією із землеустрою або технічною документацією із землеустрою щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (ч. 2 ст. 52 ЗК України).

Наступними особливими суб'єктами права приватної власності на земельні ділянки кооперативної природи виступають житлово-будівельні (житлові) кооперативи, які є юридичними особами приватного права та функціонують на основі статутів, що визначають їх правовий статус та сферу діяльності. Відповідно до Правил утримання жилих будинків та прибудинкових територій, затверджених Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17.05.2005 № 76 [83] ЖБК це юридична особа, що заснована фізичними та/або юридичними особами, що добровільно

об'єдналися шляхом об'єднання їх майнових пайових внесків з метою участі у будівництві чи реконструкції житлового будинку і подальшої його експлуатації.

Історія функціонування ЖБК як учасників ринку житлового будівництва бере свій початок ще з радянських часів, а сьогодні їхня діяльність спрямована переважно на забезпечення населення доступним житлом. Натомість регламентація правовідносин за участю ЖБК часто ускладнена через застарілість правового регулювання цієї сфери.

Відповідно до Державного класифікатора України, затвердженого наказом Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 28.05.2004 № 97 (із змінами) [84], визначаються різні організаційно-правові форми юридичних осіб, включаючи обслуговуючий кооператив (код 320) та житлово-будівельний кооператив (код 321) із приміткою, що державна реєстрація нових юридичних осіб із такими організаційно-правовими формами не передбачається. У сучасних умовах створення ЖБК відповідно до норм Житлового кодексу України та Примірного статуту ЖБК в їх поточній редакції видається неможливим. Це обумовлюється, в тому числі тим, що відповідно до п. 2 ст. 19 Конституції України органи державної влади та органи місцевого самоврядування, а також їхні посадові особи мають виконувати свої функції в межах, передбачених Конституцією України та законами України. Органи місцевого самоврядування здійснюють свої повноваження відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» від 21.05.1997. Відповідно до вказаного закону місцеві ради та їхні виконавчі органи не мають повноважень з організації діяльності і створення ЖБК як то передбачено статтею 137 Житлового кодексу України та Примірним статутом ЖБК [85, с. 16].

Стосовно типу кооперативу, до якого відносить ЖБК, варто наголосити на відсутності однозначності в науковій думці стосовно цього питання. Зокрема, О.П. Ковальова зазначає, що ЖБК неможливо віднести до жодного із типів кооперативів, оскільки він має ознаки кожного із них. [86, с. 117] Д. Д. Позова стверджує, що ЖБК визначається споживчим типом кооперативу [87, с. 15-16]. В сфері державної реєстрації, переважно дотримуються висновків Державного

комітета України з питань регуляторної політики та підприємництва стосовно розповсюдження природи обслуговуючого кооперативу на ЖБК [88, с. 127].

Особливістю правосуб'єктності ЖБК та гаражно-будівельного кооперативу виступає, зокрема, можливість безоплатного набуття у власність земельних ділянок для житлового та гаражного будівництва. Водночас такі особи не позбавлені права набувати земельні ділянки у власність і за цивільно-правовими угодами. У кооперативів іншого аніж ЖБК типу підстави для безоплатного отримання земельної ділянки відсутні. Такі висновки підтверджуються практикою Верховного Суду, який у справі № 911/261/20 [89] визнав недійсним рішення про передачу землі кооперативу через невідповідність його статусу вимогам житлово-будівельного кооперативу (зокрема, за критеріями місця реєстрації засновників, їх віку та житлових умов). Суд вказав, що мета діяльності та порядок заснування кооперативу повинні відповідати вимогам, встановленим для житлово-будівельних кооперативів, невідповідність яким позбавляє можливості безоплатного отримання земельної ділянки у приватну власність.

В окресленому питанні заслуговує особливої уваги положення ч. 1 ст. 41 ЗК України, які надають можливість безоплатної передачі житлово-будівельним (житловим) і гаражно-будівельним кооперативам земельної ділянки без проведення аукціону. Однак такий порядок створює умови для можливих зловживань з боку недобросовісних суб'єктів. Так, існує практика, де з метою реалізації корупційної схеми проводиться державна реєстрація юридичної особи у формі «обслуговуючий кооператив», в назву якого навмисно вносять термін «ЖБК» [90]. Такий кооператив безоплатно набуває земельну ділянку і в подальшому певні особи отримують вигоду від продажу квартир в будинку, побудованому на земельній ділянці, яка набута безкоштовно [91].

Справедливою тенденцією сучасного законодавства в сфері земельних відносин видавалося б виключення ч. 1 ст. 41 ЗК України в частині безоплатної передачі у власність земельних ділянок. Однією з головних причин для цього видається можливість поширення корупційних схем серед недобросовісних осіб,

які використовують неврегульованість правовідносин для особистої вигоди. Крім того, можливість безоплатної передачі земельних ділянок — це потенційне недоотримання фінансування місцевими бюджетами. Така передача насамкінець порушує принципи рівності та справедливості, оскільки деякі учасники земельних відносин отримують переваги перед іншими у доступі до земельних ресурсів. При цьому система безоплатної передачі земельних ділянок створює нерівні умови конкуренції на земельному ринку в силу обмеженості площі земельних ділянок для забудови.

У контексті дослідження права приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки також слід приділити увагу специфічному суб'єкту земельних правовідносин — об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку. Утворення та діяльність ОСББ регламентується, серед іншого Законом України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» від 29 листопада 2001 року № 2866-III [92], Законом України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» від 14 травня 2015 року № 417-VIII [93], ЗК України та іншими.

Відповідно до вищевказаних нормативно-правових актів ОСББ створюється у формі несільськогосподарської юридичної особи, виступає неприбутковим утворенням та діє задля забезпечення ефективного управління спільним майном співвласників багатоквартирного будинку. Відповідно до ч. 1 ст. 42 ЗК України земельні ділянки, на яких розміщені багатоквартирні будинки, а також належні до них споруди, будівлі і прибудинкова територія державної або комунальної власності, надаються в постійне користування підприємствам, установам та організаціям, що здійснюють управління такими будинками. Отже, перший варіант вирішення долі використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, пов'язаний з наданням їх у постійне користування юридичним особам, що здійснюють управління цими будинками, за умови, що земельні ділянки перебувають у державній або комунальній власності.

Другий варіант передбачається ч. 2 ст. 42 ЗК України, якою встановлено, що земельні ділянки, на яких розміщені багатоквартирні будинки та належні до них будівлі, споруди і прибудинкова територія, які знаходяться у спільній сумісній власності власників квартир і нежитлових приміщень у будинку, передаються у постійне користування або безоплатно у власність співвласникам багатоквартирного будинку в порядку, визначеному Кабінетом Міністрів України. Цілком очевидно, що в описаних випадках використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні будинки та належні до них будівлі та споруди і прибудинкова територія, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир та нежитлових приміщень, здійснюється на титулі права власності або права постійного користування. При цьому суб'єктом права постійного землекористування ст. 92 ЗК України визначає співвласників багатоквартирного будинку. Водночас ч. 2 ст. 42 ЗК України не виключає використання такої земельної ділянки на титулі права власності названими суб'єктами. Натомість, як у першому, так і у другому випадку використання земельної ділянки має здійснювати юридична особа, створена співвласниками. Аналізуючи вказані норми, І. О. Костяшкін та С. В. Заверуха цілком обґрунтовано приходять до висновку про фактичну відсутність законодавчого закріплення суб'єктів права на отримання у власність або постійне користування земельних ділянок під багатоквартирними будинками, належними до них спорудами, будівлями і прибудинкової території. Водночас автори ґрунтуючись, зокрема на аналізі судової практики, висновують формальну можливість визнання ОСББ суб'єктом такого права. [94, с. 449].

Спільна власність на земельну ділянку у вищеописаному випадку є єдиною, оскільки вона безпосередньо пов'язана із самим будинком та не може бути розділена між окремими власниками квартир. Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку» передбачає, що ОСББ не набуває право власності на будинок або земельну ділянку, а виступає виключно суб'єктом управління цією власністю. Таким



чином, власниками як будинку, так і земельної ділянки залишаються фізичні та юридичні особи, які володіють окремими приміщеннями у будинку.

Як неодноразово зазначалося в науковій літературі з питань земельного права, нагальною потребою виступає нормативне врегулювання порядку оформлення права власності чи права користування земельними ділянками. Це зумовлено тим, що наявність правового титулу на землю значно спрощує вирішення широкого спектру питань, пов'язаних з її утриманням та використанням. Врегулювання питання правового статусу земельних ділянок під багатоквартирними будинками та прибудинковими територіями видається важливою складовою в системі управління та утримання житлового фонду, розвитку інфраструктури та благоустрою визначених територій. Без затвердження такого порядку спостерігається зростання кількості судових справ, пов'язаних зі спорами щодо таких територій.

Крім того, відсутність зазначеного порядку виступає не єдиною проблемою, з якою стикаються зазначені учасники правовідносин в процесі отримання у власність земельної ділянки під багатоквартирним будинком, будівлями, спорудами чи прибудинкової території. Зокрема, на практиці мають місце випадки, коли план зонування території, розроблений відповідно до вимог Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» від 17 лютого 2011 року № 3038-VI [95] позначає земельну ділянку, де розташований багатоквартирний будинок, як зону, що не передбачає будівництво багатоквартирних житлових об'єктів. Вказані обставини унеможливають подальше звернення повноважних суб'єктів до відповідних органів із заявою про затвердження проекту землеустрою з метою отримання такої земельної ділянки у власність через невідповідність плану зонування території.

Також у судовій практиці трапляються випадки, коли власники квартир багатоквартирних будинків оскаржують рішення органів місцевого самоврядування щодо виділення земельних ділянок для індивідуального будівництва, посилаючись на те, що ці ділянки виступають частиною прибудинкової території. Однак, у справі № 362/5218/20 Постановою Верховного

Суду залишено в силі рішення суду першої інстанції, яким відмовлено у задоволенні позову про скасування рішення відповідної ради, оскільки не було затверджено технічну документацію на прибудинкову територію. Відсутність цієї документації не дозволила встановити факти порушення права спільної власності на землю власника квартири багатоквартирного будинку [96].

Актуальним також постає питання оподаткування земельних ділянок, що спільно використовуються мешканцями багатоквартирних будинків. Обов'язок сплати земельного податку покладається на власника або користувача земельної ділянки. Тому, оскільки відповідно до статей 125 та 126 ЗК України, права на земельну ділянку виникають лише після їх державної реєстрації, до цього моменту співвласники багатоквартирного будинку не несуть обов'язку щодо сплати земельного податку. Це корелюється також із положеннями статті 382 ЦК України, яка визначає, що власники квартир та приміщень у багатоквартирному будинку стають співвласниками спільного на праві спільної сумісної власності, включно з земельними ділянками, з моменту державної реєстрації відповідних прав на це майно. Таким чином, у разі відсутності реєстрації прав на відповідні земельні ділянки, обов'язок сплати земельного податку на співвласників не покладається. Однак це суперечить принципу платності використання земель, закріпленому ст. 206 ЗК України оскільки такі ділянки фактично експлуатуються мешканцями багатоквартирних будинків (співвласниками квартир та нежитлових приміщень).

Таким чином, відсутність порядку оформлення права власності на земельні ділянки за ОСББ під багатоквартирними будинками, будівлями, спорудами прибудинкових територій обмежує можливість реалізації спільної власності мешканців таких будинків та ускладнює утримання і використання цих територій, перешкоджає ефективному вирішенню питань благоустрою та розпорядження територією, а також породжує проблеми оподаткування таких земельних ділянок, що негативно впливає на місцеві бюджети.

Підсумовуючи викладене у цьому підрозділі, слід зазначити, що суб'єкти господарювання, які не займаються сільськогосподарською діяльністю,

визначаються земельним законодавством як окрема категорія суб'єктів права приватної власності на земельні ділянки — несільськогосподарські юридичні особи (комерційні та некомерційні). Основний вид економічної діяльності юридичної особи виступає критерієм її віднесення до несільськогосподарських суб'єктів, які господарюють на земельних ділянках переважно несільськогосподарського призначення, окрім випадків, визначених законодавством (ст. 37 ЗК України).

Серед особливих несільськогосподарських суб'єктів виокремлюються іноземні юридичні особи, які відповідно до чинного законодавства обмежені набувати у приватну власність землі сільськогосподарського призначення. А також окрема група, основними представниками якої виступають житлово-будівельні (житлові), гаражно-будівельні та дачні кооперативи та об'єднання співвласників багатоквартирних будинків. Такі особи можуть набувати у власність землі державної чи комунальної власності на безоплатних засадах.

## Висновки до Розділу 1

Дослідження питань, що становлять основу Розділу 1 дисертаційної роботи, дало змогу сформулювати наступні висновки:

1. Відродження права приватної власності юридичних осіб на землю, зумовлене розвитком ринкової економіки, відбувалося шляхом поетапного формування та вдосконалення нормативно-правової бази, з урахуванням виявлених недоліків і їх поступового усунення. Земельні ділянки несільськогосподарського призначення набувалися комерційними юридичними особами за плату під час приватизації переважно об'єктів нерухомості (автозаправних станцій, об'єктів незавершеного будівництва та інших). Таке набуття ґрунтувалося на рішенні уповноваженого органу, яке стосувалося приватизації як об'єкта нерухомості, так і земельної ділянки, та здійснювалося на підставі Указів Президента України. Політику держави щодо впровадження ринку земель несільськогосподарського призначення, які набувалися недержавними та некомунальними юридичними особами, можна охарактеризувати як невважену, з проявами неузгодженості між нормативно-правовими актами та непослідовності у реалізації. Згодом така політика зазнала змін: було вдосконалено нормативно-правову базу, зокрема врегульовано питання набуття у приватну власність земельних ділянок приватними юридичними особами, запроваджено інструменти, такі як електронні торги та публічні реєстри, діджитал технології, що забезпечило більшу прозорість, ефективність, передбачуваність і чіткість у процесі регулювання. Це врешті-решт дозволило виокремити відносно самостійні періоди розвитку нормативно-правового регулювання.

2. Земельні відносини в Україні потребують модернізації з урахуванням сучасних викликів війни та змінених соціально-економічних умов, що вимагає впровадження науково обґрунтованих правових механізмів для розвитку ринку землі та підвищення інвестиційної привабливості земельних ресурсів. Актуалізація нормативно-правового регулювання земельних відносин,

в тому числі за участю несільськогосподарських суб'єктів, має враховувати подолання наслідків військової агресії та забезпечення умов для сталого розвитку.

3. Раціональне використання земельних ресурсів базується на принципі їх цільового призначення та пріоритетності задоволення суспільних потреб. Земельні ділянки несільськогосподарського призначення, як і сільськогосподарські угіддя нижчої якості, виступають просторовим базисом для реалізації потреб, пов'язаних із промисловістю, енергетикою, транспортом, житловою та громадською забудовою, рекреацією тощо. Особливе значення у цій діяльності відіграють несільськогосподарські юридичні особи як власники несільськогосподарських земельних ділянок.

4. Аналіз положень статті 37 ЗК України дозволяє припустити, наявність законодавчої концепції щодо обмеження можливості набуття земель сільськогосподарського призначення у власність несільськогосподарськими юридичними особами. Водночас відсутність чіткого нормативного регулювання цього питання та його подальшого закріплення в інших правових актах ускладнює формування однозначного висновку.

5. Землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення державної чи комунальної форми власності не можуть за загальним порядком набуватися у приватну власність несільськогосподарськими суб'єктами. Водночас законодавство передбачає можливість їхнього перебування у приватній власності за певних умов, таких як включення земельної ділянки, що вже перебуває у приватній власності, до складу земель природно-заповідного фонду або створення на земельні ділянці об'єкта природоохоронного значення (наприклад, ботанічного саду, зоологічного чи ландшафтного парку).

6. Суворі обмеження щодо права набуття у приватну власність державних та комунальних земельних ділянок під лікувально-курортними закладами не виправдовують себе через обмежені фінансові можливості держави забезпечувати розвиток та модернізацію цих територій. Передача таких земель у

приватну власність несільськогосподарським суб'єктам, за умови забезпечення ефективного механізму контролю за їх використанням, може стати ключовим інструментом для залучення інвестицій. Такий підхід сприятиме не лише підвищенню ефективності використання курортних земель, але й їхній конкурентоспроможності як на національному, так і на міжнародному рівнях.

7. Суб'єктами права приватної власності на земельні ділянки можуть виступати як комерційні несільськогосподарські юридичні особи, які здійснюють підприємницьку діяльність, так і некомерційні несільськогосподарські юридичні особи, які виступають неприбутковими утвореннями, але у певних випадках, передбачених законом, можуть здійснювати підприємницьку діяльність. До комерційних несільськогосподарських юридичних осіб — власників земельних ділянок належать, зокрема, господарські товариства, виробничі кооперативи, тоді як до складу некомерційних юридичних осіб відносяться, наприклад, житлово-будівельні, гаражно-будівельні, дачно-будівельні кооперативи та об'єднання співвласників багатоквартирних будинків.

8. Аналіз чинного законодавства дає підстави вважати, що основний вид економічної діяльності юридичної особи може бути встановлений на підставі КВЕД та впливає на класифікацію підприємства, застосування податкових режимів і доступ до земельних ресурсів, хоча в окремих випадках можуть бути винятки. Відмінність між сільськогосподарськими та несільськогосподарськими юридичними особами полягає переважно у фактичному використанні земель сільськогосподарського або несільськогосподарського призначення у своїй основній господарській діяльності.

9. Наступні особливості правового статусу іноземних юридичних осіб як власників земельних ділянок передбачені ЗК України: а) можуть набувати у власність лише земельні ділянки несільськогосподарського призначення; б) встановлено територіальний критерій для можливості набути у приватну власність земельну ділянку: в межах населених пунктів — у разі придбання нерухомості або з метою здійснення підприємницької діяльності, за межами —

у разі придбання нерухомого майна; в) виключний перелік підстав набуття у приватну власність земельних ділянок порівняно із вітчизняними юридичними особами (ч. 3 ст. 81 ЗК України); г) особливий механізм набуття у приватну власність земельних ділянок державної чи комунальної форми власності (ст. 129 ЗК України).

10. Особливими несільськогосподарськими юридичними особами кооперативної природи виступають дачні, гаражно-будівельні та житлово-будівельні (житлові) кооперативи. Вказані особи є неприбутковими утвореннями, які утворюються переважно у формі споживчого або обслуговуючого типу кооперації та виступають суб'єктами права на безоплатну приватизацію земельних ділянок державної чи комунальної власності. При цьому вказані юридичні особи не позбавлені права набувати у власність земельні ділянки приватної форми власності на підставах встановлених законом.

11. Підлягає виключенню із ч. 1 ст. 41 ЗК України положення щодо безоплатної передачі земельних ділянок у власність, зокрема житлово-будівельним (житловим) та гаражно-будівельним кооперативам для житлового та гаражного будівництва з метою усунення корупційних схем, забезпечення прозорості та відкритості у сфері регулювання земельних відносин, зменшенню фінансових втрат місцевих бюджетів, забезпечення конкурентних умов на ринку земель несільськогосподарського призначення та підвищення ефективності його функціонування.

12. Відсутність законодавчо регламентованого механізму оформлення права власності на земельні ділянки, на яких розташовані багатоквартирні будинки, належні до них будівлі, споруди, прибудинкова територія державної чи комунальної форми власності, що перебувають у спільній сумісній власності власників квартир такого багатоквартирного будинку, значно обмежує можливість цих співвласників повноцінно реалізувати свої права, ускладнює управління та експлуатацію земельних ділянок, створює складнощі в питаннях благоустрою територій та породжує неузгодженості відносин з оподаткування таких земельних ділянок. Необхідно прийняти нормативний порядок, в якому

буде закріплено, зокрема, суб'єктно-об'єктний склад та механізм набуття у власність вищезазначених земельних ділянок.



## РОЗДІЛ 2

### ЗДІЙСНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ

#### НЕСІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМИ ЮРИДИЧНИМИ ОСОБАМИ НА

#### ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ

#### **2.1. Юридична природа права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб**

Із здобуттям незалежності Україною розпочалася земельна реформа, яка стала визначальним чинником у розвитку правової системи [12]. Однією із найбільш значущих змін була демонополізація виключної державної власності та запровадження права приватної власності на землю, що створило можливість формування умов для відкриття ринку земель. Це рішення мало значний позитивний вплив на економіку держави, оскільки дозволило створити нові можливості для переходу до ринкових умов та розвитку господарства, сприяло залученню інвестицій та соціальній стабільності.

Приватна власність на земельні ділянки постає однією з ключових форм власності, враховуючи виняткове значення земель. Вона виступає основою для економічного розвитку, життя людей, будівництва, виробництва, промисловості, інвестицій, сільського господарства, бізнесу тощо.

Необхідно погодитися із Олександром Поліводським — юристом, кандидатом юридичних наук, молодшим сержантом, кавалером ордена «За мужність» III ступеня, який наголошував на критичній ролі існування приватної власності для економічної, правової, соціальної стабільності та правової держави. На його думку, відсутність реальних гарантій права власності може стати основою для диктатури, за якої всі ресурси фактично зосереджуватимуться в руках державних структур. Натомість, забезпечення відкритості інформації про право власності виступає необхідною умовою для формування стабільного і справедливого правового середовища. Науковець слушно визначав, що право

приватної власності слугує важливим запобіжником конфліктів та забезпечення стабільності в суспільстві [97].

Дослідження змісту права власності на земельні ділянки здійснювали представники як науки земельного права, серед яких, В. І. Андрейцев, О. А. Вівчаренко, П. Ф. Кулинич, М. В. Мірошніченко, В. В. Носік, М. В. Шульга та інші, так і цивільного права – Н. С. Кузнецова, І. В. Спасибо-Фатєєва, В. С. Щербина, Я. М. Шевченко та інші. При цьому більшість науковців сходяться на думці, що цивільне право розглядається як базова галузь, яка визначає основоположні засади регулювання права власності в цілому. У свою чергу, земельне право акцентує увагу на специфіці правового регулювання відносин власності щодо земельних ділянок, які розглядаються як особливий і специфічний об'єкт приватної власності. Земельне право, серед іншого, визначає форми власності на землю, регламентує види використання земельних ділянок, встановлює порядок набуття, користування та розпорядження земельними ресурсами, а також окреслює правовий режим земель і особливості правового статусу їхніх власників та користувачів. У той же час, цивільне законодавство забезпечує загальні рамки правового регулювання відносин власності, охоплюючи норми щодо набуття, реалізації, припинення та захисту права власності, та не завжди враховуючи специфіку земельних ділянок.

Як слушно зазначає В. К. Гуревський, право власності на землю характеризується загальними рисами, притаманними праву власності в цілому [98, с. 62]. У зв'язку із цим право приватної власності на земельну ділянку слід аналізувати у контексті загальних положень права власності на майно, визначених ЦК України, із урахуванням специфічних характеристик, притаманних земельним ділянкам, які зумовлені природними, екологічними, економічними та соціальними аспектами землі як об'єкта права приватної власності, та відображені у положеннях земельного законодавства.

Зміст права приватної власності в цивільному праві розглядається через так звану «тріаду правомочностей власника» щодо її володіння, користування та розпорядження [99, с. 149]. Водночас, як обґрунтовано вказує А. М.

Мірошниченко, такий підхід стосовно права власності на землю викликає певні сумніви, оскільки існують випадки, за яких сукупність правомочностей можуть бути не у власника, або ж останній не має всіх трьох одночасно. Найбільш прийнятним змістом права власності на земельну ділянку, [100, с. 120-121] за його переконанням, виступає закріплений у ч. 1 ст. 316 ЦК України як «право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб». Схожої думки дотримується і О. П. Кулинич, яка зазначає, що сукупність трьох правомочностей власника земельної ділянки виступає досить загальним та абстрактним явищем. Для їх застосування потрібно враховувати специфіку конкретної земельної ділянки, її характеристики та особливості [101, с. 402]. В. В. Носік аргументовано доводить, що розмите та загальне визначення володіння користування та розпорядження земельною ділянкою ускладнює усвідомлення сутності права власності [102, с. 433]. І. В. Мироненко переконливо наголошує — розуміння права власності доцільно розкривати через його ознаки, серед яких: повнота, абсолютний характер, виключність, еластичність, безстроковість та чітка регламентація законом [103, с. 12-14]. Використовуючи такі ознаки, можна їх інтерпретувати в контексті права приватної власності на земельну ділянку наступним чином:

- власник земельної ділянки має максимально широкий обсяг прав: володіти, користуватися, розпоряджатися, право на захист та інші (в тому числі визначені у статті 90 ЗК України). При цьому таке право може бути обмежене лише законодавством, наприклад використання земельної ділянки строго за цільовим призначенням. Для несільськогосподарських осіб обмеження можуть полягати в необхідності отримати спеціальні дозволи, зокрема для будівництва, які впливають на обсяги реалізації їх прав тощо;

- право власності на земельну ділянку забезпечується захистом від будь-яких порушень, в тому числі і з боку держави (ст. 154 ЗК України). Жодна особа, включаючи державу, не може позбавити власника його прав, окрім випадків, передбачених законом (наприклад, примусового вилучення для суспільних потреб);

- власник має пріоритетне право на використання своєї земельної ділянки. Це означає, що інші особи можуть користуватися нею лише за згодою власника або на підставі встановлених законом обмежень (сервітут, оренда тощо);
- якщо права власника земельної ділянки обмежені, наприклад, через заборону на забудову або накладення обтяжень, після їх скасування право власності відновлюється у повному обсязі, що дозволяє власнику вільно реалізовувати свої права на землю відповідно до чинного законодавства;
- право власності на земельну ділянку існує без обмеження в часі, доки власник сам не вирішить передати земельну ділянку іншій особі або не виникне підстава для його припинення;
- земельне законодавство України чітко визначає порядок набуття, реалізації, захисту та припинення права власності на земельні ділянки.

Наведений перелік ознак не є вичерпним і може включати додаткові аспекти, які, в тому числі, враховують специфіку земельного ресурсу як об'єкта права власності.

Отже, право приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб приватного права на земельну ділянку вирізняється найбільш повним обсягом прав стосовно цього об'єкта. Такі особи виступають суб'єктами права власності на противагу юридичним особам публічного права, які володіють лише формальними повноваженнями, наданими для забезпечення суспільних та державних потреб [76].

В межах аналізу земельної ділянки як об'єкта права приватної власності необхідно зупинитися на її просторовому охопленні, що поширюється не лише на поверхню землі, а й на простір під землею та над землею, необхідний для зведення відповідних будівель (ч. 3 ст. 97). Таке розуміння об'єкта права власності дозволяє власнику земельної ділянки не тільки здійснювати права щодо землі, а й використовувати її підземні та надземні простори для реалізації будівельних та інших інженерних проектів. Вказаним питанням займалися такі науковці як Т. Є. Харитонова, А. В. Коструба, В. В. Носік, В. А. Михайлов та інші [104, с. 70].

Науковий колектив приходять до висновку, що вітчизняне законодавство не надає чіткої відповіді на питання правового режиму земель і надр та їх співвідношення. Це породжує складнощі в правозастосуванні, зокрема при розмежуванні прав на земельну ділянку та ресурси, що знаходяться під нею. Відсутність єдиного правового підходу до цих категорій ускладнює процес використання земельних та підземних ресурсів, що значно знижує ефективність правового регулювання. Зокрема, в процесі містобудівної діяльності постають питання порядку регламентації будівництва, яке відбувається під поверхнею землі. При цьому в даному випадку аргументовано стверджується, що має місце користування саме земельною ділянкою, а не надрами. Законодавче закріплення такого підходу значно спростило би діяльність господарюючих суб'єктів.

Варто наголосити на тому, що право власності на земельні ділянки виконує соціальну функцію. Так, І. О. Костяшкін доцільно вказує, що як приватні, так і публічні суб'єкти права власності на землю повинні використовувати свою власність не лише в особистих інтересах, але й з урахуванням суспільних потреб. Автор доходить висновку, що право власності на землю в сучасних умовах має набувати нового змісту, враховуючи концепцію сталого розвитку. Воно повинно виконувати соціальну функцію, яка полягає в досягненні максимального ефекту від використання землі як для приватного власника, так і для суспільства в цілому. Соціально-правова природа розподілу і перерозподілу земель, особливо в контексті земельної реформи, відображає необхідність врахування потреб кожної особи та суспільства загалом. Розподіл земель, виходячи з особливостей об'єкта правового регулювання, має сприяти ефективному її використанню та охороні [105]. В. В. Носік влучно наголошував, що соціальна функція права власності на земельну ділянку реалізується, в тому числі шляхом встановлення сукупності обов'язків для власників [106, с. 134-138]. У контексті соціальної функції права власності на земельну ділянку увага також зверталася на землю як об'єкт інвестиційного розвитку, який може слугувати ефективним інструментом для залучення капіталу [107].

Таким чином, здійснення несільськогосподарськими юридичними особами права власності на земельні ділянки має поєднуватися з виконанням ними обов'язків щодо її раціонального використання, охорони навколишнього середовища, дотримання соціальних інтересів та інших.

В аспекті соціальної ролі права приватної власності на земельні ділянки доцільно зазначити, що це право не має абсолютного характеру. Попри те, що цивілісти, наприклад О. М. Солов'йов [108] дотримуються позиції, що право власності передбачає можливість здійснення будь-яких дій щодо свого майна та не існує жодних внутрішніх рамок, а лише обмеження ззовні. У науці земельного права закріплено однозначний висновок, що право власності на земельні ділянки має обмежений характер. Так, сучасна юридична доктрина все більше схиляється до цієї концепції, визнаючи необхідність обмежень права власності, зокрема для забезпечення раціонального використання земельних ресурсів, охорони навколишнього середовища та забезпечення суспільних інтересів. В. В. Носік слушно вказує, що право власності на землю реалізується із врахуванням існуючих обмежень [106, с. 327]. Тобто право власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки визначається законодавчими обмеженнями, які встановлюють межі дозволеної діяльності суб'єктів. При цьому такі межі у здійсненні права власності можуть бути як загальними (ст. 41 Конституції України, ст. 13 ЦК України, ст. 5, 20, 167, 168 тощо), так і спеціальними (ст. 20 ЗК України, ч. 2 ст. 82 ЗК України, положення Закону України «Про благоустрій населених пунктів», Закону України «Про охорону культурної спадщини», Закон України «Про охорону навколишнього природного середовища» тощо). Також як обґрунтовано зазначав І. І. Каракаш — межі права приватної власності на земельну ділянку проявляються в утриманні власника від здійснення певних дій та виступають частиною правового режиму земельної ділянки [19, с. 82-85].

Таким чином, правом приватної власності на земельну ділянку несільськогосподарських юридичних осіб можна вважати індивідуальне, найбільш повне, але обмежене, безстрокове, еластичне, підтвержене у встановленому законом порядку право конкретної особи (або декількох осіб у

разі спільної власності) на цю земельну ділянку (включаючи можливість здійснювати всі три основні правомочності: володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою) за одночасної відсутності такого обсягу прав у всіх інших осіб.

Оскільки особливості права приватної власності на земельні ділянки в межах теми дослідження зумовлені, по-перше, цільовим призначенням земельної ділянки (несільськогосподарським), по-друге, правосуб'єктністю несільськогосподарських юридичних осіб, по-третє, способами та межами реалізації такого права – зокрема правовим режимом несільськогосподарських земель, доцільно також звернутися до окремих інститутів, таких як право довірчої власності на земельну ділянку та право спільної власності на земельну ділянку.

Право довірчої власності визнається особливим видом права приватної власності, яке може виникати на підставі закону або в результаті укладення договору між сторонами (ст. 316 ЦК України). Однак, після змін, внесених до ст. 546 ЦК України у 2019 році (відповідно до Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» від 20 вересня 2019 року № 132-IX [109]), право довірчої власності також закріплюється як форма забезпечення зобов'язання, що зумовило виникнення питань до визначення його правової природи. Цивілісти стверджують, що невірно вважати право довірчої власності одним із видів права власності на майно, оскільки кредитор, який отримав майно у довірчу власність (довірчий власник), не набуває права самостійно розпоряджатися цим майном, за винятком випадків звернення стягнення відповідно до встановленого законом порядку [110, с. 79]. На користь такого висновку слугують і положення Закону України «Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01 липня 2004 року № 1952-IV [32], в якому право довірчої власності розглядається як похідний від права власності титул на майно.

В земельному законодавстві право довірчої власності знайшло своє закріплення у ст. 89-1, яка була внесена до ЗК України також на підставі Закону

України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» від 20.09.2019 року № 132-ІХ. Так, відповідно до частини 1 ст. 89-1 ЗК України, особи, які наділені статусом довірчого власника земельної ділянки, мають право здійснювати весь обсяг прав та обов'язків, пов'язаних з правом власності на землю, з урахуванням особливостей, передбачених чинним законодавством.

У юридичній літературі земельного права справедливо зазначається, що право довірчої власності на земельні ділянки має бути розглянуте не як повноцінне право власності, а як інструмент забезпечення зобов'язань. І хоча з одного боку законодавець закріплює регламентацію права довірчої власності в Главі 14 «Право власності на землю» ЗК України. То з іншого — функціональним призначенням довірчої власності виступає саме забезпечення виконання позикових зобов'язань [37, с. 101], з метою залучення інвестицій. Норми як земельного, так і цивільного законодавства сходяться в тому, що довірчий власник не має права здійснювати повноцінне володіння без попередньої згоди титульного власника. Серед іншого, право довірчої власності є обмеженим порівняно з традиційним правом власності, зокрема у контексті реалізації правомочностей довірчим власником. Так, відповідно до ч. 2 ст. 89-1 ЗК України, довірчі власники можуть реалізувати своє право щодо передачі земельної ділянки в оренду третім особам із певними обмеженнями. Зокрема, оренда буде припинена з дня звернення стягнення на земельну ділянку, а орендарі позбавлені можливості здійснювати будівництво на земельній ділянці, видобування корисних копалин та здійснення поліпшень, які неможливо відокремити від земельної ділянки.

Особливістю описуваного правового інституту виступає те, що об'єктом права довірчої власності не можуть бути земельні ділянки державної чи комунальної форми власності (ч. 4 ст. 89-1 ЗК України). Крім того, при передачі несільськогосподарських земельних ділянок у довірчу власність не потрібно отримувати згоду від осіб, які мають переважне право на їх викуп на відміну від земель сільськогосподарського призначення (ч. 3 ст. 131 ЗК України).



Наразі довірча власність на земельні ділянки не пропонує таких можливостей, яких не можна досягти через інші, вже відомі інструменти українського права. Наприклад, кредитори можуть реалізувати своє право на звернення стягнення на майно через механізм іпотеки, який постає більш зрозумілим для застосування.

Наступним особливим інститутом права приватної власності на земельні ділянки виступає право спільної власності на землю. Згідно із ч. 1 ст. 355 ЦК України майно, що знаходиться у двох і більше осіб на праві власності є спільною власністю. Відповідно до ст. 86 ЗК України земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність). Право спільної власності на земельну ділянку визначається як право, яке належить двом або більше суб'єктам на конкретну земельну ділянку. При цьому відбувається поділ права на об'єкт, та єдність самого об'єкта [111, с. 95].

У юридичних відносинах, пов'язаних із спільною власністю на земельну ділянку, можливе об'єднання різних за природою суб'єктів, наприклад громадян та юридичних осіб. Також земельне законодавство не встановлює обмежень стосовно кількості учасників (але не менше двох), за винятком певних випадків. При цьому, незалежно від форми об'єднання громадян та юридичних осіб як приватних власників земельних ділянок (фізичні особи, фізичні та юридичні особи або лише юридичні особи), правова природа власності залишається незмінною. За загальним правилом частки у спільній частковій власності на земельну ділянку є рівними (за відсутності особливих умов, встановлених законом або договором).

Залежно від рівня визначеності кожної частки в праві власності на земельну ділянку виділяється спільна сумісна власність та спільна часткова власність. При цьому в першому випадку — конкретний розмір частки у праві власності є визначеним, то в другому — таке визначення відсутнє [112, с. 255]. Важливо підкреслити єдність земельної ділянки як об'єкта права спільної

власності, яка виражається, в тому числі, у наявності кадастрового номера. Виділення частки у спільній сумісній власності на земельну ділянку можливе лише за умови, що виділена частина може продовжувати використовуватися за її призначенням. Наприклад, виділення частини земельної ділянки в натурі, на якій вже збудовано об'єкт нерухомості, може ускладнити або унеможливити подальше використання цієї ділянки відповідно до її первісного призначення. Право спільної сумісної власності може виникати лише у фізичних осіб. Юридичні особи можуть бути суб'єктами лише права спільної часткової власності із встановленням частки кожного із них, за винятками встановленими законодавством.

Підставами виникнення спільної часткової власності несільськогосподарських юридичних осіб можуть бути: добровільне об'єднання власниками належних їм земельних ділянок; набуття у спільну часткову власність земельної ділянки за цивільно-правовими угодами; прийняття спадщини на земельну ділянку; рішення суду; інші випадки передбачені законом. Специфікою укладення цивільно-правових угод, які породжують право спільної часткової власності на земельну ділянку, визначається обов'язковість їх укладення у письмовій формі та нотаріальне посвідчення (ч. 2 ст. 88 ЗК України).

В контексті дослідження зазначеної сфери виникає питання можливості існування права спільної часткової власності на земельну ділянку, при якому одна частка права належить юридичній особі приватного права, а інша — наприклад, юридичній особі публічного права. Формально законодавець не встановлює обмежень співіснування юридичних осіб приватного та публічного права як співвласників земельної ділянки. В теорії цивільного права зустрічаються думки про виокремлення змішаної форми власності, яка характеризується поєднанням часток у праві власності на майно різної форми власності, на основі якого можливе утворення нової юридичної особи [113, с. 22-23]. Натомість такий підхід не видається цілком обґрунтованим та практично значимим, в тому числі, стосовно власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб. Суб'єкти так званої змішаної форми власності мають різний правовий

статус, а тому приватна, комунальна та державна форми власності залишаються чітко розмежованими і не змішуються [113, с. 24]. Крім того, різні цілі діяльності приватних та публічних суб'єктів роблять їхнє співвласництво земельної ділянки практично неможливим.

Оскільки земельна ділянка виступає важливим ресурсом в процесі господарювання суб'єктів підприємництва, для несільськогосподарських юридичних осіб право спільної часткової власності на земельні ділянки має специфічні особливості. Так, зустрічаються випадки, коли земельна ділянка, що належить кільком суб'єктам господарювання та використовується як просторовий базис для підприємницької діяльності, стає предметом розбіжностей, наприклад, через різні погляди на подальше використання ділянки, її майбутньої долі та потенційних напрямків розвитку. Або виникають корпоративні спори між співвласниками компанії, в тому числі стосовно долі земельних ресурсів. Один із них, наприклад, може прагнути продати актив, інший наполягати на розширенні виробництва чи іншому використанні землі [114, с. 85]. У зв'язку з цим, зважаючи на переважно підприємницьку спрямованість діяльності несільськогосподарських юридичних осіб (окрім випадків встановлених законом), право часткової власності на земельні ділянки таких суб'єктів вимагає обов'язкового укладання договору про спільне використання земельної ділянки. Такий договір повинен містити опис земельної ділянки (кадастровий номер, місцезнаходження, цільове призначення, мету використання земельної ділянки та інше), права та обов'язки сторін (використання земельної ділянки лише в межах своєї частки чи за домовленістю в іншому порядку, право здійснювати благоустрій, зобов'язання щодо оплати земельного податку та інше), порядок фінансування (розподіл витрат на утримання земельної ділянки, механізм оплати платежів тощо), умови доступу до земельної ділянки (порядок використання спільних комунікації та інфраструктури), спосіб вирішення спорів та інше. Така домовленість між підприємцями дозволить забезпечити ефективне цільове використання земельної ділянки.

Отже, підсумовуючи викладене в цьому підрозділі, варто зазначити, що право приватної власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб надає їм найбільший обсяг правомочностей серед інших титулів прав на земельні ділянки. При цьому такі особи відрізняються своєю правосуб'єктністю, яка має переважно комерційну спрямованість, за винятками встановленими законодавством, оскільки земельні ділянки використовуються здебільшого для підприємницької діяльності, не пов'язаної з сільським господарством. Це визначає специфіку їх зобов'язань, які включають як загальнообов'язкове забезпечення відповідності використання земельних ділянок їхньому цільовому призначенню (промислова, будівельна, рекреаційна діяльність тощо), так і виконання додаткових вимог, встановлених спеціальним законодавством щодо відповідної категорії земель.

Несільськогосподарські юридичні особи згідно із чинним законодавством можуть мати земельну ділянку на підставі двох особливих видів права власності: права довірчої власності та права спільної часткової власності на земельну ділянку. Довірча власність на земельну ділянку виконує роль забезпечення виконання зобов'язання та не здобула поки що широкого застосування несільськогосподарськими юридичними особами через існування більш прийнятних механізмів такого забезпечення. Здійснення ж права спільної часткової власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельну ділянку зумовлює обов'язковість укладення договору про спільне використання земельної ділянки між співвласниками для забезпечення узгодженого та ефективного її використання.

## **2.2. Підстави і порядок набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарськими юридичними особами**

Набуття права власності на земельні ділянки відбувається у законодавчо закріпленому порядку та за наявності встановлених підстав. За доктринальним розумінням підставами виникнення прав виступають юридичні факти (дії або

події), із якими законом пов'язуються певні правові наслідки. В юридичній літературі зустрічаються думки про те, що класичний поділ юридичних фактів на події та дії не може бути застосованим до земельних правовідносин, оскільки вони виникають виключно на основі вольових дій відповідних суб'єктів. Однак, В. В. Носік зауважує, що події, які не залежать від волі людей, також можуть мати суттєвий вплив на виникнення, зміну чи припинення прав на землю [106, с. 364]. Варто погодитися із висловленою думкою, оскільки такі події, наприклад, як стихійні лиха, зміни в екосистемах або природні катаклізми, можуть впливати на правовий статус земельних ділянок, викликаючи необхідність адаптації відповідних правовідносин. Відтак, підстави виникнення прав на земельні ділянки включають як вольові дії суб'єктів, так і об'єктивні події, які впливають на земельні відносини.

Під час використання термінів «виникнення» чи «набуття» щодо права приватної власності на земельну ділянку, перевагу необхідно надавати останньому. Оскільки, у зв'язку саме із набуттям (як активними діями юридичних осіб та уповноважених органів влади або органів місцевого самоврядування) юридична особа стає власником земельної ділянки. Більш точним постає застосування терміну «набуття земельної ділянки у приватну власність» ще й з огляду на зміст положень ЗК України (Розділ 4, глава 19, ст. 116 ЗК України та інш.). А в юридичній літературі зустрічається думка, що виникнення права власності виступає одним із кінцевих етапів його набуття [115]. При цьому термін «виникнення» права власності на земельну ділянку традиційно вживається для позначення моменту, з наявністю якого закон пов'язує набуття земельних прав (державна реєстрація речових прав на нерухоме майно). Тобто можна говорити про окремі процедури набуття права власності на земельну ділянку – як то передачу, продаж, перехід тощо.

Право власності на земельну ділянку набувається юридичними особами за умови здійснення відповідних установлених чинним законодавством активних дій учасниками таких правовідносин. В. В. Носік підкреслює, що органи державної влади та місцевого самоврядування повинні активно працювати над

створенням та вдосконаленням прозорих процедур набуття земельних ділянок на основі конкуренції [ 116, с. 14]. Інакше кажучи поведінка уповноважених суб'єктів у земельних відносинах, які стосуються набуття земельних ділянок несільськогосподарськими юридичними особами, має бути проактивною.

В земельно-правовій літературі пропонують класифікувати усі підстави виникнення суб'єктивних земельних прав на універсальні та особливі, де перші обумовлюють виникнення будь-якого права на землю, а останні стосуються лише конкретного суб'єктивного [117, с. 102]. Такий підхід видається застосовним і щодо недержавних та некомунальних юридичних осіб. Також варто зазначити, що в законодавстві використовується термін «перехід права власності» на земельну ділянку як різновид способу набуття її у власність. Наприклад, відповідно до положень статті 120 ЗК України, зокрема, при набутті нерухомого майна (жилого будинка (крім багатоквартирного), іншої будівлі або споруди), об'єкта незавершеного будівництва, розміщеного на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності) у власність, право власності на земельну ділянку під цим майном переходить до нового власника нерухомості. Відповідно до ч. 16 вказаної статті предметом правочину щодо відчуження такого майна також повинна виступати земельна ділянка. Крім того, законодавець визначає специфічну істотну умову відповідного договору – зазначення про одночасний перехід права власності на нерухоме майно та земельну ділянку під ним від відчужувала до набувача цього майна. Тобто, у відповідних угодах обов'язковість зазначення умови про одночасність переходу права власності на земельні ділянки та будинки, будівлі та споруди, що на них розташовані, під час їх відчуження закріплена на законодавчому рівні.

При цьому у деяких випадках перехід права власності на земельну ділянку означає автоматичне припинення права власності у одного суб'єкта та виникнення його у іншого. Це, наприклад, має місце у разі реорганізації юридичної особи, внаслідок якої усі її права та обов'язки переходять до правонаступника, включаючи й право власності на земельну ділянку (ст. 104 ЦК України) [118]. Але автоматичність не може означати відсутність необхідності

внесення відомостей про нового власника земельної ділянки до Державного реєстру нерухомого майна. Отже, висновуємо, що перехід права власності на земельну ділянку виступає особливою формою набуття цього права, яка полягає у його «дещо спрощеному» порядку (відсутня необхідність укладення окремих угод щодо земельної ділянки). Зокрема, у разі набуття нерухомого майна або реорганізації юридичної особи земельна ділянка фактично слідує за новим власником. Є підстави вважати, що такою конструкцією законодавець передбачив забезпечення юридичної певності та правової стабільності, задля уникнення ситуацій, за яких земельна ділянка залишалася б без власника або використовувалась незаконно після зміни власника споруди або правонаступника юридичної особи.

Наступним варто вказати, що в залежності від первинної форми власності на земельну ділянку – приватної, державної чи комунальної, порядок набуття права власності на неї у несільськогосподарських юридичних осіб відрізняються.

Розглянемо підстави та порядок набуття у приватну власність земельних ділянок, що перебувають у державній або комунальній власності. По суті, цей процес можна вважати приватизацією, яка полягає у зміні власницького статусу землі: із публічної власності, що належить державі або територіальним громадам, до приватної власності фізичних чи юридичних осіб. Підходи до розуміння цього поняття варіюються від широкого до вузького тлумачення. У широкому розумінні приватизація включає процес переходу земельної ділянки з державної власності до приватної власності на користь фізичних та юридичних осіб приватного права як безоплатно, так і на оплатній основі. У вузькому ж розумінні приватизацією визначається безоплатна передача громадянам України визначеної законом площі земельної ділянки у приватну власність [119, с. 29]. В межах теми дослідження варто розглядати процес приватизації в широкому сенсі. Так, нормативне регулювання відносин приватизації земель закріплено, серед іншого, у ЦК України, відповідно до ст. 345 якого юридичні особи можуть набути у приватну власність майно, яке перебуває у державній або комунальній власності. Норми ЗК України не містять конкретного визначення терміну

«приватизація земельної ділянки», проте фактично передбачають процедуру безоплатної передачі земельних ділянок у приватну власність та порядок набуття юридичними особами земельних ділянок державної або комунальної власності за плату, окрім випадків встановлених законом, що було описано вище.

Приватизація включає різноманітні організаційно-правові заходи, спрямовані на перехід права власності, супроводжуваний відведенням земельної ділянки відповідно до проекту землеустрою [120, с. 83]. Започаткування приватизації як процесу відбулося із прийняттям Концепції роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду, що була затверджена Верховною Радою України 31 жовтня 1991 року [121]. За вказаною Концепцією правом на приватизацію земельних ділянок наділялися виключно громадяни України. При цьому приватизація земельних ділянок несільськогосподарського призначення в Україні стала суттєвим аспектом земельної реформи, спрямованої на формування ефективної економічної моделі, яка здатна забезпечити стале зростання на регіональному та державному рівнях, та фактично заклала основи формування ринку даних земель. У контексті ринкової економіки залучення земельних ресурсів до господарської діяльності недержавних і некомунальних підприємств стало важливим фактором для економічного розвитку. Правовим підґрунтям приватизації земельних ділянок для юридичних осіб виступає Конституція України, яка гарантує їм право володіння, користування та розпорядження земельними ділянками, що їм належать [122, с. 113].

Приватизація земельних ділянок господарюючими суб'єктами здійснюється за плату, окрім випадків встановлених законом, і визначається комплексним процесом, який включає кілька основних етапів. Спочатку відбувається ідентифікація та відбір земель, що підлягають приватизації, з урахуванням їхнього цільового призначення та економічної доцільності. Далі здійснюється оцінка ринкової вартості земельних ділянок, яка виступає важливою для визначення їхньої ціни в процесі продажу, після чого проводиться земельний аукціон, на якому визначається переможець.



Економічна значущість приватизації земельних ділянок полягає у створенні умов для розвитку ринку землі, який стає невід'ємною частиною економічної системи. Він формує юридичні та економічні відносини між суб'єктами, де право власності, користування та розпорядження можуть вільно передаватися та оцінюватися в грошовій формі, створює механізми, які дозволяють несільськогосподарським юридичним особам розпоряджатися своїми земельними ділянками як повноцінним капіталом.

Варто погодитися із слушним твердженням про те, що «Без ринку земель не може бути ринкової економіки у державі» [122, с. 151]. Формування ринку земель, в тому числі, несільськогосподарського призначення надає інвесторам впевненість у правовому захисті їхніх капіталовкладень та створює умови для ефективного планування і реалізації бізнес-проектів. Власність на землю, як частина ринку, дозволяє легше залучати фінансові ресурси, оскільки земля стає ліквідним активом, що є привабливим при залученні фінансування та формуванні стабільного інвестиційного клімату. Прозорі та ефективні земельні відносини підвищують довіру з боку як національних, так і іноземних інвесторів.

Відповідно до ч. 1 ст. 116 ЗК України юридичні особи можуть отримати право власності на земельні ділянки державної чи комунальної форми власності на підставі рішення відповідних уповноважених органів виконавчої влади або місцевого самоврядування в межах їх повноважень, які визначені законом або за результатами земельного аукціону. При цьому за загальним правилом набуття земельних ділянок державної чи комунальної форми власності здійснюється виключно на конкурентних засадах — на земельних торгах. Відповідно до ч. 2 ст. 128 ЗК України, для набуття земельної ділянки державної або комунальної власності (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації) несільськогосподарською юридичною особою у приватну власність шляхом її купівлі здійснюється комплекс заходів, що включають підготовку, подання та розгляд уповноваженими суб'єктами заяви (клопотання). На етапі підготовки заяви зацікавлена юридична особа повинна вказати базові параметри бажаної земельної ділянки: її розташування, цільове призначення,

розміри та площу. Також важливим аспектом виступає надання згоди на укладення договору про оплату авансу, що буде спрямований на оплату вартості земельної ділянки. До заяви додаються документи, які підтверджують право користування земельною ділянкою, а також право власності на будівлі та споруди, розташовані на цій ділянці (за наявності таких), копії установчих документів юридичної особи, а для іноземних юридичних осіб — копія свідоцтва про реєстрацію постійного представництва з правом господарської діяльності на території України, що вказує на їх правоздатність у межах держави.

Подання заяви здійснюється до відповідного органу державної влади або органу місцевого самоврядування залежно від форми власності на землю. Окрім того ЗК України передбачає державний орган приватизації, до якого може бути подана відповідна заява, наприклад у випадку продажу земельної ділянки державної чи комунальної власності іноземній юридичній особі (ч. 5 ст. 129 ЗК України). Водночас, розгляд заяви здійснюється органом державної влади, Радою міністрів Автономної Республіки Крим або органом місцевого самоврядування, які розглядають її протягом одного місяця та за результатами приймають рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою, проведення експертної грошової оцінки земельної ділянки або про відмову у продажі з обґрунтуванням причин такої відмови. У складі таких причин виокремлюються: неподання необхідних документів, виявлення недостовірних відомостей, наявність відкритого провадження у справі про банкрутство суб'єкта підприємництва або припинення його діяльності, наявність заборон про передачу у власність земельної ділянки відповідно до ЗК України, відмова від укладення договору про внесення авансу в рахунок оплати вартості земельної ділянки.

Зазначимо, що рішення про надання дозволу на розробку проекту землеустрою виступає важливим і обов'язковим етапом процесу набуття права власності на земельну ділянку. Однак, отримання такого дозволу не забезпечує особі безпосереднього набуття зазначеного права, оскільки сам по собі дозвіл не має статусу правовстановлюючого акту. Крім того, відносини, щодо отримання зазначеного рішення не визначаються приватно-правовим характером, адже не

зумовлюють виникнення особистих майнових прав та зобов'язань юридичної особи. Такий висновок також міститься у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 17 жовтня 2018 року у справі № 380/624/16-ц (п. 30 Постанови) [123]. У цій справі позивач звернувся до суду загальної юрисдикції з вимогою про скасування наказу щодо надання дозволу на розробку проекту землеустрою. Однак апеляційний суд, рішення якого було підтверджено Верховним Судом, закриття провадження у справі, оскільки спір мав публічно-правовий характер, що виключало юрисдикцію суду загальної юрисдикції для його розгляду. Такий висновок відображає тенденцію правозастосування в сфері набуття права власності на земельну ділянку, а також визначає юрисдикцію розгляду спорів у цій сфері – в порядку адміністративного судочинства з огляду на публічно-правовий характер відносин.

Варто зауважити, що положення абзацу 2 ч. 6 ст. 128 ЗК України вказують, що укладання договорів купівлі-продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації, здійснюється згідно із порядком, визначеним частиною першою цієї статті. Однак, ч. 1 ст. 128 ЗК України прямо вказує, що її дія не поширюється на такі земельні ділянки. Хоча до 18.01.2018 норма цієї статті містила умову, якою було встановлено, що продаж таких земель здійснюється згідно із порядком, що затверджує Кабінет Міністрів України. Але на підставі Закону України «Про приватизацію державного і комунального майна» № 2269-VIII від 18.01.2018 відповідний абзац було виключено [124]. Крім того на ч. 1 ст. 128 ЗК України відсилає положення абзацу 2 ч. 1 ст. 116 ЗК України. Таким чином, положення абзацу 2 ч. 6 ст. 128 ЗК України та абзацу 2 ч. 1 ст. 116 ЗК України містять помилкове посилання на порядок набуття у власність земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації [125, с. 231]. У зв'язку із чим, з метою усунення такого помилкового посилання слід внести відповідні зміни до ЗК України шляхом виключення абзацу 2 ч. 6 ст. 128 ЗК України та абзацу 2 ч. 1 ст. 116 ЗК України або шляхом закріплення в ч. 1 ст. 128 ЗК України порядку набуття у власність земельної ділянки, на якій розташовані об'єкти, що підлягають приватизації.

В процесі набуття земельних ділянок державної чи комунальної форми власності важливим нормативним застереженням виступає принцип обов'язковості продажу таких земель на конкурентних засадах (на земельних торгах), за виключенням випадків визначених законом. Щодо земельних торгів, то згідно із теоретичними концепціями земельного права, існують дві основні форми їх проведення: земельний аукціон та земельний конкурс (тендер). Натомість на сьогодні нормативно визначений лише один вид – земельний аукціон. Зокрема, згідно зі ст. 135 ЗК України, передбачається можливість проведення земельних торгів у формі аукціону. Слід також зауважити, що проведення земельних торгів може мати місце і на підставі судового рішення [49, с. 198]. В юридичній літературі В. В. Носік доходить до обґрунтованого висновку про те, що земельний аукціон — це процес, урегульований земельним та іншим законодавством, в рамках якого продаються земельні ділянки на конкурентних підставах, а переможцем визначається особа, що запропонувала найкращі умови для придбання чи використання земельної ділянки, з урахуванням її цільового призначення [126, с. 38-39]. М. О. Ковальчук слушно зазначає, що аукціон являє собою ефективний правовий інструмент для залучення інвестицій, оскільки забезпечує конкурентні умови для інвесторів для їх доступу до земельних ділянок [107].

Таким чином, обов'язковість продажу земельних ділянок державної та комунальної власності на земельних торгах забезпечує конкуренцію та формування ринкової вартості землі, усуває умови для здійснення корупційних дій. Справедлива ціна на земельну ділянку зумовлює поповнення державного та місцевих бюджетів, що позитивно впливає на розвиток територій.

При продажу земельної ділянки на земельному аукціоні враховується наявність суб'єктів переважного права на її купівлю. Так, організатори земельних торгів повідомляють про їх проведення осіб, які мають переважне право на придбання земельної ділянки у власність (ч. 3 ст. 135 ЗК України). Порядок проведення та визначення результатів земельних торгів передбачений положеннями статей 135-139 ЗК України.

Під час набуття у власність земельної ділянки на аукціоні протокол про результати земельних торгів та договір за результатами проведення земельних торгів (крім договору купівлі-продажу земельної ділянки) підписуються організатором та переможцем торгів. Цей протокол виступає підставою для укладення договору купівлі-продажу земельної ділянки, який підлягає нотаріальному посвідченню. Право власності на земельну ділянку, набуте на земельних торгах, виникає з дня державної реєстрації такого права у нормативно визначеному порядку (п. 20 ст. 137 ЗК України).

Придбання земельної ділянки без дотримання вимог щодо конкурентних засад, окрім встановлених випадків, свідчить про незаконне заволодіння земельною ділянкою державної чи комунальної власності, і тому такий договір відповідно до частин першої та другої ст. 228 ЦК України судова практика вважає нікчемним [127]. Подібні висновки щодо нікчемності договору через порушення конкурентного порядку набуття прав на земельну ділянку були сформульовані також у постанові Великої Палати Верховного Суду від 29 вересня 2020 року у справі № 688/2908/16-ц [128].

Важливо зазначити, що ст. 134 ЗК України містить низку винятків, які передбачають, серед іншого, продаж земельних ділянок державної чи комунальної власності без проведення земельного аукціону. Так, згідно із ч. 2 ст. 134 ЗК України не передбачено продаж на аукціоні прав на земельні ділянки державної або комунальної власності в разі, коли на цих ділянках розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать фізичним або юридичним особам. Цим виключенням іноді користуються недобросовісні посадові особи у співпраці з приватними забудовниками, з метою обійти земельні аукціони та отримати державні активи за заниженими цінами. Щоб досягти цієї мети, на земельних ділянках споруджуються невеликі тимчасові нежитлові будівлі, які отримують статус капітальних об'єктів і згодом передаються у власність обраній компанії [129]. Заволодіння власністю на такі об'єкти нерухомості, як свідчить практика, дозволяє уникнути проведення земельних торгів і набути права на земельну ділянку необмеженої площі за ціною, значно нижчою за ринкову. У зв'язку з цим

Національне агентство з питань запобігання корупції рекомендувало внести зміни до ЗК України, щодо обмеження площі земельної ділянки, яка передається без проведення аукціону. Необхідно погодитися з обґрунтованістю цієї рекомендації, зважаючи на кілька ключових аспектів. По-перше, запобігання зловживанням правом з боку недобросовісних набувачів земельних ділянок виступає важливим кроком у забезпеченні справедливості та прозорості у сфері земельних відносин. Наявність винятків, які дозволяють обійти земельні аукціони, часто використовується для незаконного збагачення за рахунок державних або комунальних активів. По-друге, обмеженість земельних ресурсів диктує необхідність раціонального підходу до їх розподілу. Скорочення можливостей придбання земельних ділянок поза конкурентними процедурами дозволить створити рівні умови для всіх суб'єктів господарювання, забезпечить їхній справедливий доступ до земельних ресурсів і сприятиме їх оптимальному використанню. По-третє, встановлення ліміту площі ділянок, що передаються без аукціону, сприятиме формуванню прозорого ринку землі. Це дозволить зменшити корупційні ризики, які виникають у разі застосування винятків, і підвищить довіру суспільства до дій органів влади.

У справі № 923/196/20, розглянутій Великою Палатою Верховного Суду, було встановлено, що продаж земельної ділянки комунальної власності був здійснений незаконно на неконкурентних засадах, тобто без проведення земельних торгів. Причиною цього стало зазначення юридичною особою, що на відповідній земельній ділянці розташований об'єкт нерухомості, що дозволило застосувати положення абз. 2 ч. 2 ст. 134 ЗК України та здійснити продаж земельної ділянки без проведення торгів.

Однак, в процесі розгляду справи судами було встановлено факт самочинного будівництва, що взагалі виключило у юридичної особи право на нього (ч. 1, 2 ст. 376 ЦК України). Отже, не було підстав для застосування винятку з вимоги про обов'язкове проведення земельних торгів під час продажу земельної ділянки. Крім того, судом було встановлено, що такий договір купівлі-продажу

спрямований на незаконне заволодіння земельної ділянки комунальної власності, а відтак визнається недійсним в силу закону – нікчемним [130].

Законодавством передбачаються й інші винятки набуття права приватної власності на земельні ділянки державної чи комунальної власності юридичними особами приватного права без проведення земельного аукціону. Так, відповідно до пункту 6-1 ЗК України, серед іншого, юридичним особам, яким на дату набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19 жовтня 2022 року № 2698-IX [131] належало право постійного користування земельними ділянками державної чи комунальної власності, та які відповідно до ст. 92 ЗК України не можуть набувати земельні ділянки на праві постійного користування мають право на купівлю таких земельних ділянок без проведення земельних торгів. При цьому купівля земельних ділянок несільськогосподарського призначення відповідно до цього положення здійснюється за ціною, що дорівнює експертній грошовій оцінці земельної ділянки.

Також закон визначає інші випадки продажу земельних ділянок несільськогосподарським юридичним особам без проведення земельних торгів. Назвемо окремі із них: надання земельної ділянки замість викупленої для суспільних потреб чи примусово відчуженої з мотивів суспільної необхідності та повернення такої земельної ділянки колишньому власнику у разі, якщо така потреба відпала. При цьому земельна ділянка, яка надається на заміну, повинна бути рівноцінною відповідно до ч. 6 ст. 4 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 року № 1559-VI [132]; розміщення іноземних дипломатичних представництв та консульських установ, представництв міжнародних організацій згідно з міжнародними договорами України (з огляду на існування окремого порядку передбаченого ст. 129 ЗК

України); в) передача земель загального користування у власність дачному кооперативу (ч. 3 ст. 134 ЗК України).

Згідно із положеннями земельного законодавства, передбачена можливість передачі приватних земельних ділянок у власність за умови, що вони не обтяжені іншими речовими правами, тобто є вільними від прав інших осіб. Так, земельні ділянки, які перебувають у власності громадян або юридичних осіб, передаються у власність за рішенням органів виконавчої влади чи органів місцевого самоврядування лише після припинення права власності на них в порядку, визначеному законом (ч. 5 ст. 116 ЗК України). Викладені положення підтверджуються і судовою практикою. Так, відповідно до висновку, викладеному в постанові Верховного Суду Касаційного адміністративного суду від 03.11.2021 у справі № 817/1911/17, зокрема, встановлено, що ЗК України визначає загальний порядок набуття права на земельні ділянки громадянами та юридичними особами шляхом передачі земельних ділянок у власність з земель державної та комунальної власності. Крім того, слід враховувати норму, згідно з якою земельні ділянки, що знаходяться у власності громадян або юридичних осіб, можуть бути передані у власність лише за рішенням органів виконавчої влади або місцевого самоврядування після припинення права власності в порядку, встановленому законом [133].

Наголосимо, що іноземні юридичні особи керуються спеціальним порядком набуття земельних ділянок державної (крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації) чи комунальної форми власності (ст. 129 ЗК України). Так, серед нормативно визначених особливостей вказаної процедури виокремимо: а) продаж земель державної форми власності здійснюється Кабінетом Міністрів України за погодженням із Верховною Радою України; б) продаж земель комунальної форми власності здійснюється відповідними радами за погодженням із Кабінетом Міністрів України; в) умовою продажу земельних ділянок державної та комунальної форми власності іноземній юридичній особі виступає реєстрація нею постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України; г) відповідне



клопотання про купівлю земельної ділянки разом із необхідними документами (правовстановлюючими документами на нерухоме майно (будівлі та споруди), розташоване на цій земельній ділянці, копією свідоцтва про реєстрацію іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України) іноземна юридична особа подає у відповідну адміністрацію або орган місцевого самоврядування чи державний орган приватизації; г) уповноваженими розглядати відповідні клопотання та продавати земельну ділянку виступають сільські, селищні, міські ради після отримання погодження Кабінету Міністрів України або — державні органи приватизації (у випадку продажу земельних ділянок, що перебувають у державній власності, на яких розташовані об'єкти, які підлягають приватизації) після отримання погодження Кабінету Міністрів України. Отже, іноземні юридичні особи отримують земельні ділянки державної чи комунальної власності за спеціальною процедурою, яка явно вирізняється надмірною складністю та бюрократичними перепонами. Такі «труднощі» стримують залучення іноземних інвестицій у сферу земельних ресурсів. Крім того, практика свідчить, що законодавчі вимоги можна обійти, шляхом набуття земельних ділянок із державної або комунальної власності вітчизняною юридичною особою з подальшим їх відчуженням на користь іноземної компанії. Це ще раз демонструє неефективність чинного нормативного регулювання такого порядку.

Також спеціальним порядком набуття у власність земельних ділянок державної чи комунальної власності відрізняються такі особливі несільськогосподарські юридичні особи, зокрема, як житлово-будівельні (житлові), гаражно-будівельні, дачно-будівельні кооперативи та об'єднання співвласників багатоквартирного будинку. Вказані суб'єкти як описувалося у попередніх розділах наділені правом безоплатного отримання у приватну власність земельних ділянок із метою, визначеною чинним законодавством.

Стосовно підстав та порядку набуття несільськогосподарськими юридичними особами земельних ділянок приватної форми власності висвітливо наступне. Законодавцем не обмежено перелік таких підстав (ч. 1 ст. 82 ЗК

України), а саме: а) придбання за цивільно правовими угодами, такими як договір купівлі-продажу, ренти, дарування, міни та інші; б) внесення земельних ділянок її засновниками до статутного капіталу; в) прийняття спадщини; г) виникнення інших підстав, передбачених законом.

Щодо цивільно-правових угод, як підстав набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарськими юридичними особами приватного права, варто зазначити, що такі угоди базуються на загальних принципах цивільного законодавства, із урахуванням положень ЗК України. При цьому слід мати на увазі, що норми цивільного права визначають загальні засади укладання правочинів, а земельне законодавство встановлює специфічні правила щодо переходу прав на земельну ділянку. Серед видів цивільно-правових угод щодо переходу права власності на земельну ділянку виділяють: договір купівлі-продажу, міни, дарування, ренти, договір про довічне утримання особи, яка виступає власником земельної ділянки, про відступлення частки у праві власності на земельну ділянку, установчий договір про створення господарського товариства з передачею земельної ділянки до статутного капіталу та інші.

Законодавцем визначено вимоги до змісту цивільно-правових угод про відчуження права власності на земельну ділянку, під час укладання яких має також враховуватися переважне право на купівлю земельної ділянки, яке може бути передано третім особам. Зокрема, ст. 132 ЗК України передбачені істотні умови, які є обов'язковими, а відсутність хоча б однієї з них може бути підставою для визнання відповідної угоди недійсною в судовому порядку.

Наведемо законом встановлені істотні умови угоди, учасником якої виступає несільськогосподарська юридична особа, про відчуження земельної ділянки: а) назва сторін та інформація, щодо їх ідентифікації (найменування юридичних осіб, в тому числі їх організаційно-правова форма, код ЄДРПОУ, який відповідно до законодавства виступає ідентифікаційним кодом юридичної особи); б) права та обов'язки сторін правочину; в) вид цивільно-правової угоди (хоча її правова природа визначається змістом); г) предмет угоди, а саме ідентифікація земельної ділянки, її місця розташування, площі, цільового

призначення, складу угідь, правового режиму такої ділянки тощо; г) кадастровий номер земельної ділянки (лише його наявність свідчить про існування об'єкта цивільних прав, за виключенням встановлених випадків); д) перелік документів, які підтверджують право власності на земельну ділянку (якими можуть бути, зокрема, витяг з Державного реєстру прав на нерухоме майно та їх обтяжень, рішення суду, що набуло чинності, де встановлено право власності на земельну ділянку, цивільно-правові угоди, що раніше стали підставою набуття права власності на цю земельну ділянку, державний акт на право власності на земельну ділянку (різних форм, в залежності від року їх видання), свідоцтво про право власності на нерухоме майно та свідоцтво про право на спадщину на таку земельну ділянку тощо); е) інформація про наявність заборон на відчуження земельної ділянки, існування або відсутність обмежень щодо її використання за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо); є) момент переходу права власності на земельну ділянку; ж) договірна ціна та інші. Крім того, закон може встановлювати особливі істотні умови угоди щодо відчуження земельної ділянки. Так, відповідно до ч. 16 ст. 120 ЗК України зазначено, що істотною умовою договору, який передбачає перехід права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду, об'єкт незавершеного будівництва або частку у праві спільної власності на такий об'єкт), який розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), є умова щодо одночасного переходу права власності на земельну ділянку під таким майном (частку у праві спільної власності на неї) від відчужувача до набувача такого об'єкта (частки у праві спільної власності на неї).

Зупинимося на особливій підставі набуття права власності на земельну ділянку — внесення земельної ділянки засновниками юридичної особи до її статутного капіталу. Варто зазначити, що регламентація порядку внесення вкладів до статутного капіталу юридичної особи міститься у нормах цивільного законодавства. Натомість, окремого нормативного порядку внесення земельної ділянки до статутного капіталу юридичної особи як особливого об'єкта права власності немає. Це зумовлює виникнення низки питань, зокрема, хто виступає

суб'єктом внесення земельної ділянки; яким документом оформлюється передача земельної ділянки до статутного капіталу юридичної особи та які вимоги до такого документа; який порядок державної реєстрації права приватної власності на земельну ділянку у випадку внесення її до статутного капіталу юридичної особи; які вимоги до порядку визначення вартості земельної ділянки у разі внесення її до статутного капіталу юридичної особи та інші. Керуючись нормами ЗК України, ЦК України, а також окремих нормативно-правових актів проаналізуємо поставлені запитання.

Відповідно до положень ЗК України суб'єктом внесення земельної ділянки до статутного капіталу виступають її засновники. Тобто, можна припустити, що внесення земельної ділянки можливо або виключно на етапі утворення юридичної особи, або лише особами, які заснували таку юридичну особу. Натомість, такий висновок не може бути застосований. Так, прямих застережень стосовно можливості внести земельну ділянку до статутного капіталу учасниками юридичної особи, які не є її засновниками, земельне законодавство не містить. Також в нормативних положеннях (зокрема ст. 87, 96-1 ЦК України) законодавець ототожнює учасників і засновників юридичної особи. Крім того, ст. 13 Закону України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю» від 6 лютого 2018 року № 2275-VIII [134] визначено, що саме учасники господарського товариства наділені правом робити вклад до статутного капіталу у формі грошових коштів, цінних паперів або іншого майна. Таким чином, зважаючи на відсутність прямих заборон у земельному законодавстві та положення цивільного законодавства, можна дійти висновку, що вносити до статутного капіталу несільськогосподарської юридичної особи земельну ділянку можуть не тільки засновники, а й учасники такої особи. У зв'язку із зазначеним, оскільки, під терміном «засновники» в межах ЗК України розуміється більш вузьке коло осіб порівняно з терміном «учасники» доцільно внести відповідні зміни до ЗК України та передбачити учасників юридичної особи як суб'єктів права на внесення земельної ділянки до статутного капіталу. Зауважимо, що учасниками (засновниками) юридичної особи можуть виступати як фізичні так і

юридичні особи. Такий підхід забезпечить узгодженість між земельним та цивільним законодавством, дозволить уникнути правової невизначеності, яка може виникати під час використання термінів «засновники» та «учасники» у різних законодавчих актах та спорів щодо формального права учасників юридичної особи вносити земельні ділянки до статутного капіталу.

Розглянемо порядок передачі земельної ділянки до статутного капіталу несільськогосподарської юридичної особи. Фактично така передача земельної ділянки вважається її відчуженням, оскільки право власності переходить до іншого набувача, що потребує, в тому числі здійснення державної реєстрації [135, с. 212]. Тобто відбувається реалізація правомочностей учасника (засновника) юридичної особи шляхом передачі його земельної ділянки у власність юридичної особи. Взамін учасник (засновник) набуває право на частку в статутному капіталі юридичної особи, що свідчить про наявність ознак відплатності правочину. Таким чином, цей процес є угодою між двома сторонами, спрямованою на перехід права власності на земельну ділянку. Враховуючи це, до такого порядку повинні застосовуватись загальні вимоги щодо набуття права власності на земельні ділянки, встановлені законодавством (зокрема, щодо істотних умов угоди, порядку реєстрації права власності тощо).

Особливість земельних ділянок несільськогосподарського призначення полягає в тому, що при передачі таких ділянок у статутний капітал юридичної особи не потрібно отримувати згоду від осіб, які мають переважне право на їх викуп на відміну від земель сільськогосподарського призначення (ч. 3 ст. 131 ЗК України).

Документ, який складається під час передачі земельної ділянки до статутного капіталу юридичної особи, має обов'язково містити усі необхідні умови щодо переходу права власності на земельну ділянку. На практиці, як правило, складається акт приймання-передачі земельної ділянки, який містить майже усі істотні умови цивільно-правової угоди. Сторонами, які підписують такий акт виступають учасник (який здійснює внесок до статутного капіталу) з однієї сторони та юридична особа в особі уповноваженого суб'єкта (наприклад,

керівника) — з іншого. Якщо ж учасник (засновник) юридичної особи, який вносить земельну ділянку до статутного капіталу одночасно виконує функції керівника підприємства, розповсюдженою практикою є використання довіреності (що видана юридичною особою на укладення відповідного правочину), за якою відповідний представник підписує в інтересах юридичної особи документ про прийняття земельної ділянки до статутного капіталу. Це пов'язано з обмеженням, встановленим цивільним законодавством, яке забороняє представнику укласти угоди у власних інтересах від імені того, кого він представляє.

В будь-якому разі право власності на земельну ділянку підлягає державній реєстрації, в тому числі, у разі внесення її до статного капіталу юридичної особи. Так, відповідно до ст. 48 Постанови Кабінету Міністрів України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 25 грудня 2015 р. № 1127 [136] встановлено перелік документів, які подаються для державної реєстрації права власності на майно у зв'язку з його передачею як внеску до статутного капіталу юридичної особи. Однак законодавець закріплює специфіку регулювання лише щодо земель сільськогосподарського призначення. Що стосується земель несільськогосподарського призначення, то порядок їх передачі не містить жодних специфічних особливостей. Так, для реєстрації права власності на земельну ділянку несільськогосподарського призначення як внеску до статного капіталу юридичної особи подаються: правовстановлюючий документ на земельну ділянку (крім випадку, коли право власності на неї вже зареєстровано в Державному реєстрі прав на нерухоме майно); акт приймання-передачі земельної ділянки або інший документ, що підтверджує факт її передачі, підписаний власником (співвласниками) та особою, що діє від імені відповідної юридичної особи; рішення органу або особи, уповноважених установчими документами юридичної особи або законом (у разі, коли передача майна здійснюється іншою юридичною особою).

Крім права власності на земельну ділянку під час внесення її до статутного капіталу юридичної особи державній реєстрації також підлягає новий

збільшений розмір статутного капіталу шляхом внесення відповідних змін до відомостей про розмір статутного капіталу в державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

Певний інтерес становить питання, яке стосується оцінки вартості земельної ділянки, яка вноситься до статутного капіталу несільськогосподарської юридичної особи. Оскільки внесення земельної ділянки до статутного капіталу є формою відчуження, цей процес вимагає чіткого визначення її вартості. Згідно з чинним законодавством, будь-який внесок до статутного капіталу повинен мати грошовий еквівалент. Так, згідно із Законом України «Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю», вклад учасника товариства у негрошовій формі повинен мати грошову оцінку, яка затверджується загальними зборами товариства (ст. 13). Таким чином, під час внесення земельної ділянки в статутний капітал юридичної особи вона підлягає оцінці у грошовому еквіваленті. І, якщо щодо земель сільськогосподарського призначення існує нормативна вимога до мінімального розміру їх вартості у разі відчуження (не менше нормативно-грошової оцінки відповідно до пункту 22 розділу X Перехідних положень Земельного кодексу України, а саме до 01 січня 2030 року), то стосовно земель несільськогосподарського призначення вимог до їх мінімальної вартості закон не встановлює. Відсутність таких вимог часто використовується недобросовісними суб'єктами, як свідчить практика, для заниження реальної вартості земельної ділянки з метою уникнення сплати належних податків і зборів або для досягнення особистої вигоди через отримання землі за заниженою ціною. Зважаючи на важливість справедливої оцінки земельних ділянок, доцільно запровадити на законодавчому рівні порядок оцінки такої вартості при їх внесенні до статутного капіталу юридичних осіб. Крім того, доцільно встановити вимоги до мінімальної вартості земельної ділянки несільськогосподарського призначення, які вносяться до статутного капіталу юридичної особи.

Самостійною підставою набуття права власності на земельну ділянку несільськогосподарськими юридичними особами виступає отримання земельної

ділянки у спадщину. За загальним правилом, спадкування земельної ділянки може відбуватися на підставі закону або заповіту. Заповітом вважається особисте розпорядження фізичної особи на випадок її смерті, право на складання якого належить виключно фізичним особам з повною цивільною дієздатністю. Набуття спадщини за законом визначене цивільним законодавством та можливе лише для фізичних осіб. Отже, несільськогосподарські юридичні особи приватного права можуть бути спадкоємцями земельної ділянки виключно у разі існування заповіту, у якому така особа визначена спадкоємцем. При цьому право власності на земельну ділянку переходить до спадкоємців з урахуванням збереження її цільового призначення.

Слід зазначити, що як і для інших способів набуття земельної ділянки у приватну власність юридичних осіб, при спадкуванні необхідно враховувати правові вимоги до спадкоємця як суб'єкта земельних відносин. Також для можливості успадкувати земельну ділянку необхідним видається підтвердження права власності на неї у спадкодавця відповідними правостановлюючими документами (це можуть бути договір купівлі-продажу, державний акт на земельну ділянку, свідоцтво про право власності на нерухоме майно, свідоцтво про право на спадщину на таку земельну ділянку, рішення суду, тощо). У зв'язку із існуванням деяких розбіжностей між нормами інституту цивільного та земельного права щодо визначення земельної ділянки як природного ресурсу та об'єкта правовідносин, важливим видається дослідження в цьому контексті питання обсягу спадкування прав на земельну ділянку. Відповідно до ст. 1225 ЦК України закріплюються поняття «право на земельну ділянку» і «право власності на земельну ділянку», тоді як у розділі III «Об'єкти цивільних прав» ЦК України «земельна ділянка» визначається як об'єкт цивільних прав. Земельне ж законодавство, серед іншого, ст. 3 ЗК України, використовує такі терміни, як «земля», «земельна ділянка», «права на земельну ділянку». Представник цивільно-правової науки Ю. Є. Ходико робить висновок, що право власності на земельну ділянку виступає невіддільним від неї та входить до складу речових прав на земельну ділянку. Отже, в дискусії щодо об'єкта спадкування, як слушно



підкреслює автор, доречно говорити про спадкування права власності, а також зобов'язальних прав, пов'язаних з цією земельною ділянкою [137, с. 109]. Таким чином, у разі набуття земельної ділянки у складі спадщини несільськогосподарською юридичною особою до неї переходить право власності, що охоплює усю сукупність прав та обов'язків щодо цієї ділянки.

Звернемо увагу, що новою ініціативою законодавця була регламентація правовідносин із переоформлення права постійного користування на земельну ділянку на право приватної власності, шляхом її купівлі та включення до ЗК України пункту 6-1 розділу X Перехідних положень, відповідно до якого, зокрема, юридичні особи, яким на дату набрання чинності Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель» від 19 жовтня 2022 року № 2698-IX [138] належало право постійного користування земельними ділянками державної чи комунальної власності, та які відповідно до ст. 92 цього Кодексу не можуть набувати земельні ділянки на праві постійного користування, мають право на купівлю таких земельних ділянок без проведення земельних торгів. Купівля земельних ділянок відповідно до цього пункту здійснюється за ціною, що дорівнює: нормативній грошовій оцінці земельної ділянки — для земель сільськогосподарського призначення; експертній грошовій оцінці земельної ділянки — для земель несільськогосподарського призначення. Отже, законодавець надав можливість суб'єктам права постійного користування земельної ділянки у спрощеному порядку (без проведення торгів) набути у власність таку земельну ділянку при цьому сплативши за неї відповідну ціну.

Ще однією підставою набуття права приватної власності на земельну ділянку недержавних та некомунальних несільськогосподарських юридичних осіб виступає набуття у власність об'єкта нерухомості, що розташований на такій земельній ділянці. Так, згідно із частиною 1 ст. 120 ЗК України, у разі набуття права власності на об'єкт нерухомого майна, розташований на земельній ділянці (за виключенням земель державної, комунальної власності), право власності на

таку земельну ділянку одночасно переходить від відчужувача (попереднього власника) об'єкта до набувача такого об'єкта без зміни її цільового призначення. Якщо попередньому власнику належала частка у праві спільної власності на земельну ділянку, новому власнику такого об'єкта передається право власності на таку саму частку. Зважаючи на це, у випадку переходу права власності на будь-який нерухомий об'єкт до іншої особи, у попереднього власника відповідно припиняється право власності на земельну ділянку, на якій розташована така нерухомість.

Варто зазначити, що зміст статті 120 ЗК України неодноразово змінювався після 2001 року (прийняття ЗК України) і в кінцевому рахунку законодавцем було остаточно закріплено концепцію єдності юридичної долі земельної ділянки та нерухомого майна на ній, що значно спростило процес передачі прав на землю. У вітчизняній юридичній літературі сформувалася усталена думка, що земельна ділянка та розташовані на ній будівлі утворюють єдиний комплекс. Використання будівлі або споруди завжди передбачає використання земельної ділянки, і навпаки. Тому будь-які непорозуміння мають бути вирішені на користь збереження цілісності правового режиму цих об'єктів [139].

Натомість, варто згадати про виключення, яке міститься у чинному законодавстві із вищезазначеної концепції єдності юридичної долі земельної ділянки та нерухомості, що на ній розташована. Так, відповідно до ч. 2 ст. 32 Закону України «Про індустриальні парки» при відчуженні земельної ділянки у власність учасника розташовані на ній об'єкти інфраструктури не передаються у власність учасника, якщо інше не передбачено договором про створення та функціонування індустриального парку.

Серед інших підстав набуття несільськогосподарськими юридичними особами права власності на земельну ділянку можна назвати реорганізацію юридичної особи шляхом злиття, приєднання, поділу або перетворення, внаслідок чого права та обов'язки особи, що реорганізується, переходять до правонаступника. Це стосується і права власності на земельну ділянку, яке після реорганізації набуває правонаступник. При цьому цікавим видається питання

моменту виникнення такого права власності у «новій» юридичній особі. Відповідь на нього видавалося би містить положення ст. 125 ЗК України, відповідно до якої право власності на земельну ділянку виникає з моменту його державної реєстрації. Натомість положення цивільного законодавства про реорганізацію (ст. 104 ЦК України) використовують термін «перехід» прав, що передбачає автоматичне, з моменту реорганізації юридичної особи припинення прав у правопередника та виникнення їх у правонаступника. Тобто, законодавець унікає таким чином існування проміжку у часі, коли земельна ділянка буде «нічиєю» (періоду, в який у юридичній особі, що реорганізується, право власності вже припинилося, а правонаступник ще не зареєстрував його у встановленому порядку). Хоча, варто зазначити, що положення ЦК України про автоматичний перехід прав не звільняють правонаступника від обов'язку внесення відомостей про право власності до державного реєстру прав на нерухоме майно, оскільки в іншому випадку такий правонаступник не зможе вчиняти значущі юридичні дії стосовно земельної ділянки.

Порядок набуття приватних земельних ділянок у власність іноземними юридичними особами має особливості, що відрізняються від загальних положень, як зазначено в попередніх розділах. Зокрема, ч. 2 ст. 82 ЗК України визначає територіальні та цільові обмеження, які зумовлюють підстави набуття іноземними юридичними особами прав на земельні ділянки. У зв'язку із такими обмеженнями в юридичній літературі зазначається, що іноземні юридичні особи можуть отримати право на землю виключно з метою здійснення інвестиційної діяльності [140, с. 108]. Така позиція є обґрунтованою з огляду на кілька ключових факторів. По-перше, національні інтереси держави вимагають контролю за земельними ресурсами, оскільки вони можуть мати стратегічне значення для економічної та політичної стабільності. Позбавлення іноземних суб'єктів доступу до земельних ділянок, за винятком інвестиційних проектів, мінімізує ризики для національної безпеки та запобігає монополізації стратегічних земельних ресурсів. По-друге, обмеження права на набуття земельних ділянок для іноземців дозволяє направляти інвестиції у розвиток

економічно важливих сфер, наприклад, промисловість, транспорт, інфраструктуру чи високотехнологічні виробництва. У свою чергу, обмеження безконтрольного володіння землями забезпечує більш ефективне використання земельних ресурсів та надає можливість іноземним інвесторам сприяти реальному економічному зростанню, а не лише накопиченню землі без конкретних проектів розвитку. В свою чергу існуючі надмірно бюрократичні процедури та необґрунтовані обмеження можливості отримати у приватну власність іноземними юридичними особами земельних ділянок у власність негативно впливають на інвестиційну привабливість економіки країни.

Необхідним етапом у процесі набуття права власності на земельну ділянку виступає виконання обов'язків, щодо здійснення реєстраційних дій стосовно самої земельної ділянки та прав на неї. Дослідженням окремих аспектів реєстрації земельних ділянок та прав на них займалися такі науковці, як О. І. Заєць, Т. О. Коваленко, П. Ф. Кулинич, Т. В. Лісова, А. М. Мірошніченко, В. В. Носік, Д. В. Федчишин, М. В. Шульга та інші.

Процес державної реєстрації земельних ділянок виступає важливою складовою управління та державного контролю земельних відносин. У юридичній науці акцентується увага на виключності державної реєстрації, яка не має альтернативи з боку приватних суб'єктів. При цьому до суб'єктів реєстраційної діяльності прав на земельні ділянки закон відносить органи державної влади, що мають виключну компетенцію на вчинення реєстраційних дій [141, с. 129]. Таким чином, відносини реєстрації прав на земельну ділянку визначаються публічно-правовим характером.

Державна реєстрація земельної ділянки в ДЗК має передувати державній реєстрації прав на таку земельну ділянку. Як слушно зауважили Л. В. Лейба та Т. В. Лісова, такий процес передбачає «дуальність» у системі державної реєстрації земельних ділянок і прав на них, що відображає комплексний характер цієї процедури [142, с. 225].

Натомість, необхідно зазначити, що система державної реєстрації земельних ділянок і прав на них має ряд недоліків, які можуть вплинути на право

власності на земельну ділянку в частині його непорушності. Однією з таких проблем є інституційна та функціональна роз'єднаність між Державним земельним кадастром та Державним реєстром речових прав на нерухоме майно, що зумовлює відокремленість процедур реєстрації в цих реєстрах. Така роздільність може призвести до ситуацій, коли право власності на земельну ділянку опиняється під загрозою. Наприклад, у разі поділу однієї земельної ділянки на кілька нових, між реєстрацією цих ділянок у ДЗК та внесенням змін до Державного реєстру речових прав виникає часовий розрив. У цей період новосформовані ділянки можуть автоматично підпадати під режим державної або комунальної власності. Щоб вирішити цю проблему, в юридичній літературі пропонується об'єднання вказаних реєстрів. Це дозволить забезпечити цілісність даних про земельні ділянки та прав на них, а також уникнути часових розривів у їх реєстрації [143, с. 107-108]. При цьому в юридичній літературі висуваються два науково обґрунтованих шляхи об'єднання державних реєстрів: інституційний та функціональний [144, с. 194]. В першому випадку Міністерству юстиції України передається відповідальність за ведення ДЗК, в другому – відбувається об'єднання двох баз даних. Варто погодитися із П. Ф. Кулиничем, який вважає, що найбільш прийнятним видається інституційне об'єднання державних реєстрів, оскільки ДЗК займає окреме місце в системі формування земельної ділянки як об'єкта цивільного обігу. Необхідно зазначити про успішний досвід об'єднання державних реєстрів (ДЗК та державного реєстру прав на нерухоме майно) в країнах Європи, зокрема у Молдові, де відповідальним за ведення земельного кадастру та реєстрації прав на нерухоме майно визначено єдиний орган [145].

Підсумовуючи зазначимо, порядок набуття права власності на земельні ділянки несільськогосподарськими юридичними особами залежить від підстав набуття, форми власності земельної ділянки, яка набувається (державної, комунальної чи приватної) та особливостей конкретної юридичної особи. Приватні землі юридичні особи набувають переважно через укладення відповідних угод з іншими власниками. Для набуття у власність державних чи

комунальних земель обов'язковою процедурою виступає проведення земельних торгів (за певними виключеннями). Такий порядок спрямований на забезпечення прозорості, конкурентності та справедливості (з огляду на обмежений обсяг площі земель) у передачі земельних ділянок. Земельні торги дозволяють залучати до процесу різних учасників, формувати об'єктивну ринкову ціну на земельні ділянки та мінімізувати ризики корупції. Законодавчо передбачені випадки, які дозволяють продаж земельних ділянок без проведення земельного аукціону, створюють ризики зловживань з боку недобросовісних осіб.

Перелік підстав набуття у власність земельних ділянок несільськогосподарськими юридичними особами є необмеженим (договори купівлі-продажу, міни, дарування, та інші цивільно-правові угоди, отримання спадщини тощо). Особливим видом підстав визначається перехід права власності на земельну ділянку у разі відчуження нерухомості, що на ній розміщена (відповідно до ст. 120 ЗК України) та перехід права власності на земельну ділянку у разі реорганізації юридичної особи (відповідно до ст. 104 ЦК України).

Порядок набуття права приватної власності на земельні ділянки для вітчизняних та іноземних юридичних осіб різниться, що надає перевагу саме вітчизняним суб'єктам. Чинне законодавство передбачає для вітчизняних юридичних осіб більш широкі можливості для отримання земельних ділянок у власність, натомість для іноземних юридичних осіб такі можливості обмежені й здебільшого зводяться до придбання земель несільськогосподарського призначення, призначених для комерційного використання або забудови.

Державна реєстрація земельних ділянок та прав на них характеризується дуальною інституційно роз'єднаною системою двох окремих державних реєстрів – Державного земельного кадастру та Державного реєстру прав на нерухоме майно. В юридичній літературі висувуються слушні пропозиції інституційного об'єднання вказаних інформаційних баз з метою спрощення процедури реєстрації, підвищення ефективності управління земельними ресурсами, усунення дублювання даних та зменшення адміністративних бар'єрів для користувачів.

### **2.3. Особливості здійснення права власності несільськогосподарськими юридичними особами на земельні ділянки як інвестиційний актив**

Право власності на земельні ділянки постає важливим елементом економічних відносин, які формують розвиток господарської діяльності. Для несільськогосподарських юридичних осіб земельні ділянки виступають не лише матеріальним ресурсом, а й стратегічним інвестиційним активом із високою економічною цінністю. Крім того, особливого значення інвестиції в земельні ресурси набувають у процесі відновлення наслідків збройної агресії російської федерації, слугуючи основою для відтворення інфраструктури, житла, промисловості транспорту тощо.

Підвищення рівня інвестиційної привабливості України прямо впливає на ефективність економіки [146], а інвестиційна привабливість регіонів зумовлює успішний економічний та соціальний розвиток територій, виконання поставлених цілей та забезпечення добробуту громадян [147]. Природні ресурси займають важливе місце в інвестиційній спроможності країни.

Законодавець визначає права та обов'язки суб'єктів використання земель з урахуванням її функціонального призначення [106]. У цьому зв'язку цікавою та перспективною видається думка про розгляд земельної ділянки як об'єкта інвестиційної діяльності із розповсюдженням на регулювання таких відносин специфічного правового режиму, який передбачає, що використання земельних ділянок здійснюється в першу чергу з метою економічного розвитку держави, в тому числі шляхом залучення інвестицій. Так, О. М. Ковальчук у своєму дисертаційному дослідженні приходять до висновку про те, що створення прозорих та доступних правових умов для інвестицій на певній території є критичним для забезпечення економічної конкурентоспроможності держави. Відсутність належного регулювання такого процесу може призвести до втрати

інвестиційної привабливості та застою в економічному та соціальному розвитку регіонів [107].

Науковими працями в сфері інвестицій у землі сільськогосподарського призначення займалися, серед інших, В. І. Семчик та П. Ф. Кулинич, а М. О. Ковальчук — дослідженням земельної ділянки як об'єкта інвестиційного розвитку. Законодавець визначає інвестиції як усі види інтелектуальних і майнових цінностей, що вкладаються в об'єкти діяльності з метою отримання доходу чи досягнення соціального ефекту. Суб'єктами інвестиційної діяльності можуть виступати вітчизняні та іноземні юридичні та фізичні особи, держави, які приймають рішення про вкладення власних або інших ресурсів (інвестори) та учасники, які виконують роль посередників чи виконавців замовлень інвесторів або діють від їх імені на підставі доручень [148]. Таким чином, несільськогосподарські юридичні особи, виступаючи інвесторами або учасниками інвестиційної діяльності, мають можливість використовувати земельні ділянки як інвестиційний актив.

Інвестиції в несільськогосподарські земельні ділянки зумовлюють активізацію господарської діяльності, модернізацію виробничих процесів та створення умов для довгострокового зростання. Водночас залучення інвестицій вимагає існування сприятливих умов та мінімізації ризиків для вкладення ресурсів. Правовий режим земель, що охоплює, зокрема, підстави і порядок набуття, здійснення, захисту та припинення права власності, а також механізми відповідальності за порушення земельного законодавства, безпосередньо впливає на діяльність приватного бізнесу. Він забезпечує юридичну передбачуваність і стабільність, які є ключовими факторами для прийняття ефективних інвестиційних рішень і сталого розвитку підприємницької діяльності.

Варто зазначити, що на сьогодні геополітична нестабільність, ризики безпеки та невизначеність правового режиму земель у східних регіонах, що зазнають наслідків воєнного стану, суттєво знижують інтерес інвесторів до розвитку земельних ресурсів. Це обмежує можливості їх ефективного



використання та створює перешкоди для залучення капіталу [149, с. 366]. Тому, в тому числі у зв'язку із такими обставинами, та з метою залучення вітчизняних та іноземних інвестицій доцільно запропонувати запровадження «правового режиму інвестиційної привабливості земельних ділянок», зокрема несільськогосподарського призначення, який би передбачав створення вигідних та сприятливих умов для діяльності інвесторів. Такий режим по суті може виступити певною концепцією законотворця, передовсім в земельному законодавстві, яка буде спрямована на створення стабільного та сприятливого правового середовища діяльності для бізнесу. Дія цього правового режиму повинна бути зорієнтована насамперед на розвиток територій, інфраструктури, транспортних шляхів, поповнення бюджетів територіальних громад та державного бюджету, забезпечення робочими місцями громадян, створення безпечного середовища для життя та здоров'я населення тощо.

Дослідники в галузі економіки пропонують різні підходи до визначення інвестиційної привабливості, підкреслюючи її значущість для економічного розвитку. Так, В.А. Дмитрієва описує інвестиційну привабливість як сукупність політичних, соціальних, інституційних, екологічних, макро- та мікроекономічних умов, які забезпечують стабільність інвестиційної діяльності як для вітчизняних, так і для іноземних інвесторів [150]. Я.О. Колесник при аналізі інвестиційної привабливості слушно акцентує увагу, в тому числі, на природно-ресурсному потенціалі та географічному положенні [151], Г. І. Рзаєв, окрім іншого, вказує на правові фактори інвестиційної привабливості [152, с. 138]. Таким чином, існує чимало підходів до визначення інвестиційної привабливості, в тому числі земельних ресурсів, але загальна тенденція свідчить про необхідність врахування економічних, соціальних і політичних аспектів.

З метою запровадження правового режиму інвестиційної привабливості земельних ділянок для бізнесу під час набуття, реалізації та захисту права власності на них важливим видається визначити фактори такої привабливості. Серед них можемо виділити, зокрема:

1) стан урегульованості відносин щодо набуття, реалізації, захисту та припинення права власності на земельні ділянки. Такий стан означає не тільки наявність чітких, зрозумілих та однозначних норм, що регулюють порядок набуття земельних ділянок, але й прозорість адміністративних процедур та відсутність нормативної можливості для корупційних схем;

2) забезпечення дотримання конкурентних засад набуття права власності на земельні ділянки. Продаж земель державної чи комунальної власності має відбуватися за результатами земельних торгів, за ціною, яка повинна визначатися на основі незалежної експертної оцінки та не може бути нижчою за ринкову. Важливо мінімізувати випадки набуття та/або встановити обмеження щодо площі земельних ділянок які передаються у власність поза конкурсом;

3) правове забезпечення здійснення ефективного контролю за використанням та охороною земель. Впровадження такого контролю, зокрема, на місцевому рівні сприятиме створенню сприятливого інвестиційного клімату та підвищенню ефективності використання земельних ресурсів. Зазначимо, що відповідно до ч. 2 ст. 188 ЗК України, органи місцевого самоврядування наділяються повноваженнями здійснювати державний контроль за використанням та охороною земель, у тому числі, шляхом прийняття відповідних рішень. Це надає виконавчим органам сільських, селищних, міських рад на місцевому рівні забезпечувати раціональне використання земель, дотримання законності, а також у захист екологічних інтересів громади. Завдяки тому, що місцеві органи влади перебувають «ближче до конкретних територій та їхніх проблем», вони можуть ефективніше реагувати на земельні порушення. Крім того, такий контроль є важливою складовою планування розвитку територій. Він дозволяє враховувати баланс між економічними, екологічними та соціальними потребами, що сприяє стійкому розвитку громад;

4) законодавче забезпечення гарантій та прозорого і ефективного механізму захисту права приватної власності на земельні ділянки. Такий механізм має включати, серед іншого, сукупність заходів як безперешкодного

здійснення права власності на земельні ділянки, так і заходів відновлення порушеного права;

5) прозора система реєстрації земельних ділянок та прав на них в Державному земельному кадастрі та Державному реєстрі прав на нерухоме майно, яка має мінімізувати будь-які протиправні маніпуляції із Державними реєстрами;

б) скасування неефективних бюрократичних процедур оформлення права власності на земельні ділянки, в тому числі і для іноземних юридичних осіб тощо.

Задля покращення інвестиційного клімату, включно і в сфері земельних відносин, було прийнято Закон України «Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні» від 17 грудня 2020 року № 1116-IX [36], метою якого стало забезпечення економічного зростання та розвитку підприємництва. На виконання вказаного Закону було прийнято низку постанов Кабінету Міністрів України та Розпорядження Кабінету Міністрів України від 24.02.2023 № 176-р «Про схвалення Стратегії розвитку індустріальних парків на 2023-2030 роки» [41].

В процесі розгляду здійснення права власності на земельні ділянки як інвестиційний актив, розглянемо порядок створення та функціонування індустріальних парків. Вони виступають важливим інструментом для концентрації інвестицій і розвитку місцевої інфраструктури, забезпечують інвесторам вигідні умови для ведення бізнесу, включаючи готову інженерну інфраструктуру, особливі умови правового регулювання та державну підтримку. Слід зауважити, що вказана тема не була предметом окремого наукового дослідження, натомість деякими її аспектами займалася О. П. Кулинич, яка досліджувала окремі питання правового режиму земель, які використовуються для індустріальних парків [153].

Створення та функціонування вітчизняних індустріальних парків ґрунтується на приписах Закону України «Про індустріальні парки» від 21 червня 2012 року № 5018-VI, який визначає індустріальний парк як облаштовану

інфраструктурою територію, у межах якої може провадитися господарська діяльність у визначених законом сферах (промисловість, переробка побутових відходів, науково-технічна діяльність та ін.). Відповідно до вказаного Закону індустриальні парки можуть створюватися на земельних ділянках державної, комунальної, приватної форм власності. При цьому у випадку, якщо земельна ділянка належить державі або територіальним громадам ініціатором створення можуть бути відповідно держава, орган місцевого самоврядування або орендарі таких земельних ділянок, якими можуть бути приватні суб'єкти. У разі створення індустриального парку на землях приватної форми власності — ініціаторами виступають власники або орендарі цих земельних ділянок. Таким чином, саме юридичні особи приватного права — власники, наприклад, земель промисловості, можуть створювати індустриальні парки. Для їх створення земельні ділянки повинні відповідати встановленим нормам: а) належати до земель промисловості; б) відповідати вимогам промислового використання враховуючи умови та обмеження, встановлені містобудівною документацією; в) площа земельної ділянки або сукупна площа суміжних земельних ділянок повинна складати не менше десяти гектарів і не більше однієї тисячі гектарів (станом на 14.10.2024 до Верховної Ради України внесено законопроект «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення функціонування індустриальних парків» N 12117, яким запропоновано, серед іншого, виключити обмеження максимальної площі земельних ділянок для індустриальних парків); г) між земельними ділянками індустриального парку допускається розташування виключно об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури.

У процесі свого дослідження О. П. Кулинич підкреслює, що запровадження в Україні спеціальної платформи для залучення інвестицій, якою є індустриальні парки, потребувало внесення відповідних змін до земельного законодавства, що регулює правовий режим земель промисловості. Прийняття Закону України «Про індустриальні парки» дозволило на законодавчому рівні врегулювати організаційні, правові аспекти та критерії вибору земельних ділянок для

створення таких парків. Крім того, авторка слушно зазначає, що особливість правового режиму земель під індустріальними парками полягає у принципі рівності учасників індустріального парку – юридичних осіб приватного та публічного права під час набуття прав на земельні ділянки, в межах індустріального парку. Така рівність виступає ілюстрацією балансу суспільних інтересів, які представляє держава в особі державних підприємств та приватних інтересів юридичних осіб. Зазначимо, що чинним законодавством передбачено запровадження та ведення Реєстру індустріальних парків. Звернемо увагу, що на початку 2025 року було зареєстровано вже сотий індустріальний парк. При цьому, переважна більшість з них розташована у віддалених від кордону із російською федерацією регіонах. Релокація бізнесу з таких територій після 24.02.2022 зумовила активний розвиток несільськогосподарських територій шляхом створення індустріальних парків.

Сьогодні будівництво та функціонування індустріальних парків суттєво підтримується державою. Зокрема, нормативно передбачений затверджений Постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2022 р. № 1208 Порядок надання повної або часткової компенсації відсоткової ставки за кредитами (позиками) на облаштування та/або здійснення господарської діяльності у межах території індустріальних (промислових) парків [154] (з 04.06.2024 його дія призупинена на час воєнного стану та протягом шести місяців після його припинення або скасування). Крім того, відповідно до затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 4 червня 2024 р. № 644 Порядку передбачена можливість надання коштів для облаштування індустріальних парків, забезпечення будівництва об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, необхідних для створення та функціонування індустріальних парків, а також здійснення компенсації витрат на підключення та приєднання до інженерно-транспортних мереж [155].

Також з метою стимулювання створення індустріальних парків законодавцем запроваджено низку пільг в сфері сплати податків та зборів, зокрема: учасники індустріальних парків звільняються від оподаткування його

прибутку, у встановлених випадках (п. 142.4 ст. 142 Податкового кодексу України (далі – ПК України); учасники індустріального парку звільняються від сплати податків на додану вартість з операцій щодо ввезення на митну територію України визначеного переліку обладнання (п. 197.28-1 ст. 197 ПКУ); закріплено право органів місцевого самоврядування встановлювати пільги щодо податку, який сплачується на відповідній території, з об'єктів нежитлової нерухомості, розташованих на території індустріального парку та перебувають у власності учасників індустріального парку, включеного до Реєстру індустріальних парків (п. 266.4.2 ст. 266 ПКУ); регламентовано право органів місцевого самоврядування встановлювати ставки податку нижчі за встановлені рішенням для певної категорії земель або взагалі звільнити від сплати такого податку стосовно земельних ділянок, які включені до території індустріального парку та нормативно-грошову оцінку яких проведено (п. 284.6 ст. 284 ПКУ).

Поширення індустріальних парків відбулося завдяки стимулюванню економічної інвестиційної активності, оскільки їх основна мета полягає у сприянні залученню капіталовкладень, здебільшого у сферу виробництва інноваційної продукції. Завдяки реалізації проектів індустріальних парків уряд отримує можливість «субсидувати» інвестиційну діяльність шляхом зменшення витрат підприємців, що створює сприятливі умови для залучення іноземного капіталу [156].

Прикладами індустріальних парків в Україні на земельних ділянках приватної форми власності можна назвати – «Вінницький кластер холодильного машинобудування» (Вінницька область) [154, с. 5], «Соломоново» (Закарпатська область) [157, с. 20], Kalush Industrial HUB [157, с. 27], екоіндустріальний парк «Універсал Індастрі» (Київська область) [157, с. 40], Львівський індустріальний парк «Рясне-2» (Львівська область) [157, с. 42], «Сігма парк Яричев» [157, с. 46], «Спарроу парк Львів» (Львівська область) [157, с. 49], «IPark» (Одеська область) [157, с. 57], «Кроноспан Рівне» (Рівненська область) [157, с. 63], «Форменатор» (Рівненська область) [157, с. 65] тощо.

Отже, здійснення права власності на земельні ділянки несільськогосподарськими особами шляхом будівництва та обслуговування діяльності індустріальних парків стали інструментом залучення інвестицій у землі промисловості. Функціонування індустріальних парків спрямоване на ефективне використання несільськогосподарських земель, які не підходять для сільськогосподарського виробництва, і стимулюють розвиток промислового потенціалу регіонів.

Важливо наголосити також на тому, що земельні ділянки, як об'єкти інвестицій, займають базову позицію в контексті сталого розвитку, який розуміється як поєднання економічного зростання з охороною довкілля та соціальною рівновагою. Інвестиції в землю мають як прямі, так і непрямі економічні наслідки. З одного боку, капіталовкладення у земельні ділянки сприяють розвитку інфраструктури, включаючи транспортні коридори, житлову та промислову забудову, що виступає основою для стимулювання національної економіки та підвищення життєвого рівня населення. З іншого боку, інвестиції у землю без урахування екологічних ризиків можуть призвести до деградації ґрунтів, вичерпання природних ресурсів і зниження біорізноманіття, що ставить під загрозу довгострокові перспективи сталого розвитку. Тому екологічний аспект інвестування у земельні ресурси виступає важливим фактором у збереженні екосистем та відновленні природних ресурсів, що, у свою чергу, сприяє зміцненню продовольчої безпеки. Крім того, без належних інвестиційних впливань неможливо досягти сталого розвитку, оскільки ефективна реалізація економічних, соціальних та екологічних складових цього процесу вимагає достатнього рівня фінансування [158, с. 195].

Так, Указом Президента України від 30.09.2019 для забезпечення національних інтересів України у контексті сталого розвитку економіки та держави, підвищення рівня і якості життя громадян, а також дотримання їхніх конституційних прав і свобод було визначено «Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року», якими визнано проголошені резолюцією Генеральної

Асамблеї Організації Об'єднаних Націй від 25.09.2015 № 70/1 глобальні цілі сталого розвитку до 2030 року [159].

Підкреслимо, що здійснення права власності на земельні ділянки має ґрунтуватися на комплексній системі управління ресурсами, яка включає стратегії збереження та відновлення довкілля. Важливим напрямком виступає розвиток несільськогосподарських земель, оскільки їхній потенціал як об'єктів інвестицій є значущим у контексті сталого розвитку.

Отже, можна зазначити, що здійснення права власності несільськогосподарськими юридичними особами на земельні ділянки мають враховувати цілі сталого розвитку. Це дозволить досягти економічної вигоди, зберігаючи при цьому екологічну та соціальну рівновагу.

Також слід зауважити, що здійснення права власності на несільськогосподарські земельні ділянки відбувається у контексті децентралізації та реалізації державної регіональної політики, що впливає на інвестиційну діяльність. Земля, будучи обмеженим ресурсом, надає можливість розвитку економічних, соціальних та екологічних процесів, і в цьому контексті вона виступає об'єктом стратегічних інтересів як для держави, так і для приватних інвесторів. Безумовно земельна ділянка, набута несільськогосподарською юридичною особою у приватну власність, має високу інвестиційну привабливість саме завдяки можливості її використання у довгостроковій перспективі з потенціалом капіталізації. Особливо важливо підкреслити роль земельних ділянок у контексті залучення прямих іноземних інвестицій, які виступають вагомим компонентом державної стратегії регіонального розвитку на період до 2027 року [160].

При цьому особливостями несільськогосподарських земельних ділянок як інвестиційного активу можна визначити їх більшу доступність для набуття у приватну власність, яка передбачає: можливість набуття таких земель у приватну власність іноземними юридичними особами (на відміну від сільськогосподарських земель - ч. 2 ст. 82 ЗК України); відсутність обмежень щодо концентрації площі цих земельних ділянок «в одних руках», за винятками



встановленими законом (на відміну від земель сільськогосподарського призначення — ч. 2 ст. 130 ЗК України – до десяти тисяч гектар); відсутність прямої заборони набувати у власність несільськогосподарські землі державної чи комунальної форми власності тощо.

Ефективність здійснення несільськогосподарськими юридичними особами права власності на земельні ділянки суттєво залежить від впровадження сучасних діджитал технологій щодо управління земельними ресурсами та залучення інвестицій. Використання цифрових (електронних) платформ для спрощення процесів пошуку інвестиційно привабливих земельних ділянок, а також впровадження електронних сервісів для реєстрації угод із землею може значно підвищити ефективність здійснення права власності. Прикладом впровадження діджиталізації в управлінні інвестиціями виступає, зокрема, Державна цифрова екосистема для підзвітного управління відновленням — DREAM. Функціонування цієї системи передбачено низкою нормативно-правових актів, зокрема, Постановою Кабінету Міністрів України від 15.11.2022 № 1286 «Про реалізацію експериментального проєкту із створення, впровадження та забезпечення функціонування Єдиної цифрової інтегрованої інформаційно-аналітичної системи управління процесом відбудови об'єктів нерухомого майна, будівництва та інфраструктури» [161]; Постановою Кабінету Міністрів України від 10.02.2023 № 118 «Про затвердження Порядку використання коштів фонду ліквідації наслідків збройної агресії» [162]; Постановою Кабінету Міністрів України від 18.07.2023 № 731 «Про затвердження порядків з питань відновлення та розвитку регіонів і територіальних громад» [163]; Постановою Кабінету Міністрів України від 25.04.2023 № 382 «Про реалізацію експериментального проєкту щодо відновлення населених пунктів, які постраждали внаслідок збройної агресії російської федерації»; Планом пріоритетних дій Уряду на 2023 рік, затверджений розпорядженням Кабінету Міністрів України від 14.03.2023 № 221-р [164].

Платформа DREAM характеризується наступним: це експериментальна платформа, що надає можливість кожному бажаючому ознайомитися з етапами

реалізації різних проектів відновлення, а також новими ініціативами; функціонал системи полягає в інтеграції відкритих даних, які упорядковуються та публікуються в реальному часі, забезпечуючи прозорість і підзвітність процесів відновлення; дозволяє користувачам здійснювати моніторинг прогресу, що підвищує довіру до реалізації ініціатив; забезпечує механізми для зворотного зв'язку, що дозволяє учасникам процесу відновлення реагувати на потреби громади та інвесторів.

Значимість проекту полягає ще й у його здатності створювати умови для залучення інвестицій, формуючи довіру до відновлювальних ініціатив. DREAM слугує прикладом того, як цифровізація може сприяти залученню інвестицій, в тому числі в земельні ресурси, й також у сферах, що безпосередньо не пов'язані з відновленням наслідків збройної агресії. Запровадження таких цифрових платформ не лише підвищує інвестиційну привабливість, але й стимулює розвиток нових технологій та інновацій в Україні, що в кінцевому рахунку сприяє економічному зростанню і сталому розвитку країни.

Таким чином, можна зробити висновок, що здійснення права власності несільськогосподарськими юридичними особами на земельні ділянки як інвестиційний актив включає, зокрема, набуття та реалізацію цього права з метою використання земель як інвестиційного ресурсу, орієнтованого на отримання прибутку. Це дозволяє таким особам – вітчизняним та іноземним підприємствам, брати участь у розвитку будівництва, транспорту, промисловості чи в іншій діяльності, яка передбачає використання земельних ділянок для отримання економічних вигод. Інвестиції набувають особливого значення в контексті післявоєнного відновлення наслідків збройної агресії російської федерації.

Саме земельні ділянки несільськогосподарського призначення мають особливе місце для інвестування іноземними та вітчизняними юридичними особами, оскільки виступають просторовим базисом для промисловості (створення індустріальних парків).

## **2.4. Реалізація та припинення права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб**

Сфера приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки розглядається як складна взаємодія їх прав та обов'язків. Здійснення права приватної власності на земельну ділянку в рамках правової доктрини трактується як реалізація можливостей уповноваженого суб'єкта через використання наданих йому прав (право на власні дії, право на вимогу дій від інших осіб та право на захист). У науці земельного права терміни «здійснення» та «реалізація» права були предметом досліджень науковців. Зокрема, В. В. Носік вважає, що ці правові категорії співвідносяться між собою, при цьому здійснення права власності на земельну ділянку включає в себе і реалізацію такого права [106, с. 32]. Д. В. Федчишин наголошує, що оперуючи терміном «реалізація» в контексті права власності маються на увазі суб'єктивні права відповідної особи [165, с. 120]. Варто погодитися із такими висновками, оскільки здійснення прав та виконання обов'язків приватними землевласниками виступає основою ефективного землеволодіння. Саме в межах земельного, цивільного та екологічного законодавства визначаються основні параметри цих прав та обов'язків. Вітчизняне законодавство, зокрема ЗК України, прийнятий в період переходу економіки від адміністративно-командних до ринкових засад (1991-2001 рр.), в основу права, в тому числі приватної власності, покладає цивілістичну концепцію, яка наділяє землевласників тріадою правомочностей: правом володіти, користуватися і розпоряджатися об'єктом власності. Так, право володіння надає правомочність претендувати на конкретну земельну ділянку як на свою власність, тоді як право користування надає їм можливість отримувати від землі користь — виробничу, комерційну чи іншу, в залежності від її призначення. Водночас право розпоряджатися надає землевласникам повноваження визначати долю земельної ділянки, включаючи продаж, надання в оренду тощо.

Конкретний набір прав несільськогосподарських юридичних осіб залежить від цільового призначення земельної ділянки. Цілком очевидно, що до основних прав таких суб'єктів належить продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину, довірчу власність, самотійно господарювати на землі, споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди та інші. Навряд чи можна поширювати на використання таких земельних ділянок, наприклад, право власності на посіви та інші права, що можуть реалізовуватися при використанні земель сільськогосподарського призначення.

Здійснення права власності на земельні ділянки несільськогосподарськими юридичними особами доцільно розглядати не лише як процес реалізації майнових прав, але і як рушійну силу розвитку територій. Володіння землею надає таким суб'єктам можливість впливати на просторову організацію, планування та функціональне використання територій, сприяючи інвестиційній активності, економічному зростанню та удосконаленню інфраструктури. У зв'язку з цим важливим видається розкриття змісту та особливостей реалізації такими суб'єктами права власності на земельні ділянки.

Перш за все, реалізація права приватної власності юридичних осіб на земельні ділянки значною мірою залежить від чіткого та добросовісного виконання обов'язків з боку державних органів, органів місцевого самоврядування та їхніх посадових осіб, щодо забезпечення правомірності та прозорості у процесах набуття та оформлення прав на землю, своєчасного надання необхідної документації та інформації, контролю за дотриманням норм земельного законодавства та інших.

Прикладом виконання обов'язків з боку уповноважених органів, які впливають на реалізацію прав землевласників, виступає локальна нормотворча діяльність, зокрема органів місцевого самоврядування. Дослідженням вказаного питання займався В. В. Носік. Науковець робить висновок, що рішення органу місцевого самоврядування про затвердження технічної документації з нормативної оцінки земель постає локальним актом правотворчості, на основі

якого формується витяг з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок. Своєю чергою такий витяг є юридичним фактом для реалізації прав землевласників та виконання ними земельних зобов'язань, таких, наприклад як сплата земельного податку. Крім того В. В. Носік влучно підсумовує, що органи державної влади і органи місцевого самоврядування своїми владно-управлінськими повноваженнями щодо, наприклад, надання витягу з технічної документації про нормативну грошову оцінку земельних ділянок фактично створюють передумови для забезпечення поповнення бюджетів шляхом сплати землевласниками земельних податків [166, с. 99-101]. Таким чином, органи владних повноважень та їх посадові особи зобов'язані бути компетентними та забезпечувати рівність і законність в реалізації суб'єктами земельних правовідносин своїх прав, діяти добросовісно та в суворій відповідності закону, виконувати свої посадові обов'язки, підтримувати правопорядок у сфері земельних відносин (діяти лише на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що передбачені Конституцією та законами України – ст. 19 Конституції України) з метою забезпечення як приватних інтересів землевласників, так і публічних інтересів.

Обсяг права власності на земельні ділянки зумовлює необхідність дослідження меж реалізації такого права, в тому числі випадків його обмеження. Вказаною проблематикою на дисертаційному рівні займався І. В. Мироненко, виклавши висновки у монографії «Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні». Так, науковець виправдано зазначає, що обмеження права приватної власності на землю слід розглядати як правові рамки, що визначають обсяг свободи власника в реалізації його правомочностей [103, с. 52]. Ці рамки зумовлені необхідністю дотримання власником земельної ділянки вимог законодавства та зобов'язанням не порушувати права і законні інтереси інших осіб. Такі обмеження видаються важливим механізмом, який запобігає зловживанню правом та перевищенню його меж, оскільки використання земельної ділянки не повинно завдавати шкоди іншим особам і має враховувати баланс публічних та приватних інтересів. І. В. Мироненко визначає, що

реалізація права власності на земельну ділянку юридичними особами повинна забезпечуватися нормативними вимогами до інших суб'єктів правовідносин про дотримання відповідної поведінки щодо об'єкта права власності. Таким чином, можливості власника розпоряджатися ділянкою обмежуються до тих пір, поки існують законом охоронювані інтереси інших осіб [103].

Крім того, вищезазначеним питанням на дисертаційному рівні опікувався Д. В. Федчишин. Науковець розглядає співвідношення між поняттями «межі земельного права» та «обмеження земельного права» та обґрунтовано констатує, що межі земельного права визначаються статичною складовою, які окреслюють сталі рамки прав. Обмеження ж, навпаки, мають динамічний характер, вони не виключають певні правомочності з обсягу прав, але зменшують можливості власника або користувача земельної ділянки в реалізації його суб'єктивних прав [167, с. 139].

Правовою формою забезпечення захисту суспільних інтересів виступає закріплення в законодавстві меж здійснення суб'єктивного права власності [103, с. 58]. Так, ЗК України передбачено межі реалізації прав на земельну ділянку майже щодо кожної категорії земель, наприклад: використання земель житлової та громадської забудови законодавець обмежив сферою розміщення житлової та іншої забудови, громадських будівель і споруд, інших об'єктів загального користування; землі оздоровчого призначення можуть використовуватися для профілактики захворювань і лікування людей (ч. 1 ст. 47 ЗК України), крім того обмежується діяльність, яка може негативно вплинути на природні лікувальні властивості цих земель (ч. 1 ст. 48 ЗК України); для земель транспорту обмеження стосуються розміщення об'єктів транспортної інфраструктури; для земель енергетики — обмежень щодо забудови та використання переважно під енергетичні потреби (електростанції, лінії електропередач і т.д.) та інші.

Таким чином, одним із способів регулювання меж реалізації права власності на земельні ділянки виступає вимога їх цільового використання. Крім того, відповідно до ст. 91 ЗК України визначено невичерпний перелік обов'язків власника земельної ділянки, що включають раціональне використання земельної

ділянки, запобігання погіршенню стану земель, сплату податків та інші. При цьому В. І. Андрейцев вказує, що обов'язки власника земельної ділянки становлять частину його правосуб'єктності у земельних відносинах [168, с. 182]. Тобто правосуб'єктність несільськогосподарських юридичних осіб відрізняється від правосуб'єктності інших приватних власників на земельні ділянки своєю спрямованістю та характером зобов'язань щодо кожної категорії земель.

Особливої уваги заслуговує питання обмеження права власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки в умовах правового режиму воєнного стану. Серед таких обмежень закон визначає, зокрема, можливість примусового відчуження земельної ділянки (п. 4 ч. 1 ст. 8 Закону України «Про правовий режим воєнного стану» від 12 травня 2015 року № 389-VIII [169]), обмеження володіння і користування — в частині відсутності необхідності погодження доступу до власних земельних ділянок для встановленого законом переліку суб'єктів (абз. 2 пп. 13 п. 27 Розділу 10 ЗК України), заборона на безоплатне набуття у приватну власність земель державної чи комунальної власності, окрім випадків передачі таких земель власникам розташованої на них нерухомості (пп. 5 п. 27 Розділу 10 ЗК України) та інші.

Несільськогосподарські юридичні особи приватного права здійснюють використання земельних ділянок здебільшого для реалізації господарської діяльності, що передбачає переважно комерційну спрямованість їхньої правосуб'єктності. Вони несуть обов'язок забезпечувати відповідність використання земель їх цільовому призначенню (наприклад, для промислової, будівельної, рекреаційної чи іншої діяльності, що не пов'язана з сільським господарством), дотримуватися екологічних стандартів і законодавчих вимог, а також сплачувати податки і збори, пов'язані з володінням і користуванням землею. Названі юридичні особи мають відмінний спектр обов'язків щодо права власності на земельну ділянку, оскільки їх діяльність не пов'язана з використанням землі як ґрунтового ресурсу чи засобу виробництва як то для сільськогосподарських юридичних осіб. Їх вплив на землю здійснюється переважно через забудову, промислове, рекреаційне використання або іншу

експлуатацію, що визначає специфіку їхніх зобов'язань у контексті забезпечення раціонального використання та дотримання екологічних і технічних норм.

Таким чином, земельна ділянка, як унікальний і обмежений ресурс, має високу цінність та особливий правовий статус, що обумовлює необхідність відповідального ставлення до її використання. Вона виступає чи не найбільш зобов'язуючим об'єктом права власності серед інших об'єктів, адже її використання має безпосередній вплив на екологічну, економічну та соціальну сфери. Власник зобов'язаний враховувати інтереси суспільства та держави, забезпечуючи раціональне й ефективне володіння цим ресурсом. Таким чином, право власності на земельні ділянки балансує між індивідуальними правами та обов'язками власника і публічними інтересами, що робить цю сферу однією із найбільш врегульованих правовідносин.

Розглянувши реалізацію права власності на земельні ділянки, доцільно приділити увагу питанню припинення цього права. Особливості припинення права власності мають важливе значення для розуміння правових механізмів, які забезпечують належне регулювання відносин у сфері землеволодіння. Так, суб'єктивне право власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки виникає, реалізується або змінюється і може припинитися за наявності передбачених законом підстав, умов та дотриманням встановленої законом процедури.

Припинення права власності на земельну ділянку можна визначити як регламентований нормами чинного законодавства процес, який полягає у завершенні правовідносин власності на підставі визначених законом юридичних фактів, що має результатом припинення тріади правомочностей власника на земельну ділянку щодо володіння, користування та розпорядження нею.

Особливостями регламентованого ЗК України порядку припинення права власності на земельні ділянки виступають: а) вичерпний перелік підстав припинення права власності (що відіграє важливу роль у забезпеченні гарантій права власності на земельні ділянки); б) деякі підстави, визначені нормою ЗК України, такі як смерть власника без спадкоємця (п. б ст. 140 ЗК України), до



несільськогосподарських юридичних осіб є незастосовними з огляду на правову природу останніх; в) в залежності від підстав припинення поділяється на добровільне та примусове припинення права власності та інші.

Розглянемо окремі підстави припинення права приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки.

*Добровільна відмова від права власності на земельну ділянку*, яка довгий час виступала прерогативою, наданою приватним землевласникам вітчизняним земельним законодавством, передбачає добровільну безоплатну передачу земельної ділянки на користь держави або територіальної громади за відповідною заявою власника до органу виконавчої влади чи органу місцевого самоврядування.

Варто наголосити, що добровільна відмова від права власності на земельну ділянку не є простим самовільним залишенням цієї ділянки без використання. Для її реалізації передбачені конкретні правові вимоги, недотримання яких може бути кваліфіковане як порушення закону. Крім того, для юридичного визнання добровільної відмови від права власності на земельну ділянку така земельна ділянка повинна бути прийнята одержувачем, що оформлюється у встановленому законом порядку [170, с. 230]. У своїй Постанові від 24.01.2012 у справі № 10/312 Вищий господарський суд України визначив, що надсилання заяви про відмову від права власності на земельну ділянку не може бути достатньою підставою для припинення цього права. Необхідним стає обов'язковий розгляд цієї заяви територіальною громадою та прийняття відповідного рішення. Без такого розгляду суд не має підстав припинити право власності за добровільної відмови [171].

Сторони укладають відповідну угоду, яка посвідчується нотаріально та реєструється в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ч. 2 ст. 142 ЗК України). Регламентація процедури слугує гарантією того, що відмова від права власності відбувається прозоро, на основі консенсусу та з дотриманням визначеного порядку. Добровільна відмова від права власності можлива лише на користь держави або територіальної громади.

Варто зазначити, що запровадження інституту добровільної відмови від права власності на земельну ділянку було обґрунтованим у період дії мораторію на продаж земель сільськогосподарського призначення. В умовах заборони відчуження таких ділянок їх власники, які через економічні труднощі не могли їх утримувати, опинялися у складному становищі [172]. Законодавство, зокрема ст. 91 ЗК України, зобов'язує власника забезпечувати належне утримання землі, використовувати її за призначенням та дбати про її екологічний стан. За цих обставин добровільна відмова надавала можливість передати землю державі чи територіальній громаді, уникаючи порушення законодавчих вимог і відповідальності за них.

Наразі, після скасування мораторію і дозволу на продаж земель сільськогосподарського призначення, необхідність у такій нормі зменшилася. Власники тепер мають можливість реалізувати землю через продаж чи інші способи відчуження, що знижує практичну значущість добровільної відмови. Крім того, припинення права приватної власності можливе виключно за наявності згоди органу державної влади чи органу місцевого самоврядування щодо прийняття такої земельної ділянки, яку не завжди можливо отримати. Щодо несільськогосподарських юридичних осіб, які використовують землі несільськогосподарського призначення, добровільна відмова є ще менш доцільною, оскільки такі ділянки можуть бути продані, подаровані чи іншим чином передані заінтересованим особам, що робить цей інструмент фактично незастосовним для таких суб'єктів.

*Відчуження земельної ділянки несільськогосподарськими юридичними особами за рішенням власника можна охарактеризувати як добровільний процес припинення права власності шляхом укладання відповідної угоди про її відчуження. У цьому випадку повноваження ініціювати припинення належить виключно юридичній особі або її уповноваженому представнику. Воля несільськогосподарської юридичної особи формується на загальних зборах учасників юридичної особи (або через інші органи управління, передбачені її статутом) та оформлюється у вигляді відповідного рішення, яке фіксується в*

установленому порядку (наприклад, у вигляді протоколу загальних зборів учасників товариства). У цьому випадку важливо дотримуватись вимог законодавства та статутних документів, зокрема, щодо кворуму під час прийняття рішення, щоб воно вважалося дійсним.

Порядок відчуження земельної ділянки за рішенням власника корелюється із порядком набуття права приватної власності на земельну ділянку за цивільно-правовими угодами в частині дотримання вимог до відповідної угоди. При цьому моментом припинення права приватної власності на земельну ділянку у юридичної особи можна вважати дату внесення відповідного запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно щодо набуття новим власником права приватної власності на земельну ділянку. Саме до такого висновку доходить і О. В. Єлісеєва [173] та зазначає, що припинення права власності у одного суб'єкта відбувається лише після офіційної реєстрації факту відчуження та переходу права до нового власника. Такий підхід є виправданим, оскільки запобігає виникненню часового проміжку, протягом якого земельна ділянка залишається без власника (коли попередній власник уже втратив право власності, а новий ще не набув його).

Системний підхід до аналізу положень ст. 140 ЗК України дозволяє виокремити три специфічні підстави примусового припинення права власності на земельну ділянку: примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності, примусове звернення стягнення на земельну ділянку кредитором за зобов'язаннями власника та конфіскація земельної ділянки.

Припинення права власності на земельну ділянку, що перебуває у власності несільськогосподарських юридичних осіб, шляхом її *вилучення для суспільних потреб* визначається складним механізмом, який покликаний забезпечити баланс між інтересами держави чи територіальної громади та приватними інтересами власників земельних ділянок, дотримуючись конституційних і законодавчих гарантій захисту права власності. Стаття 3 ЦК України та положення ЗК України зазначають, що право власності постає непорушним і може бути припинено лише у випадках, визначених Конституцією України або законом. Право на мирне

володіння юридичною особою своїм майном, закріплено також у ст. 1 Першого Протоколу до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод, відповідно до положень якого серед іншого встановлено, що позбавлення власності можливе лише в інтересах суспільства та на умовах, визначених законом і загальними принципами міжнародного права [174]. Критеріями відповідності заходів втручання у право власності гарантіям статті 1 Першого протоколу виступають: наявність нормативної основи у національному законодавстві, легітимність мети втручання, а також пропорційність вжитих заходів до цієї мети. Таким чином, правомірність вилучення земельної ділянки для суспільної необхідності має розглядатися, в тому числі, з точки зору дотримання вищезазначених критеріїв. Відповідно до ч. 3 ст. 321 ЦК України, примусове відчуження, як виняток, може бути застосоване лише з мотивів суспільної необхідності, на підставі і в порядку, встановлених законом та за умови попереднього і повного відшкодування вартості майна. Однак відповідно до ч. 2 ст. 353 ЦК України, існують винятки з вимоги про компенсацію, серед іншого, в умовах воєнного або надзвичайного стану. У таких випадках земельна ділянка може бути експропрійована без негайної компенсації, хоча подальша компенсація все одно вважається обов'язковою. Закони України «Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану» від 17.05.2012 року № 4765-VI [175] та «Про правовий режим надзвичайного стану» від 16 березня 2000 року № 1550-III [176] додатково визначають конкретні умови та гарантії захисту, зокрема, землевласників у випадку відчуження або вилучення їх земельної ділянки в умовах правового режиму воєнного або надзвичайного стану.

Загальний порядок вилучення або відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності або суспільних потреб передбачений Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» від 17 листопада 2009 року № 1559-VI. [177]. Вказаний закон визначає порядок та умови проведення такої процедури,

включаючи необхідність попереднього повідомлення власника, проведення переговорів щодо умов викупу та, у разі недосягнення згоди, звернення до суду для примусового відчуження земельної ділянки. Важливими виступають положення про те, що юридичні особи, як власники земельних ділянок, мають право на належний захист своїх інтересів у процесі примусового відчуження земельної ділянки. З цією метою законодавство передбачає, що власник має бути своєчасно та належним чином повідомлений про рішення органу влади щодо викупу його земельної ділянки, а також мати змогу обговорювати умови відчуження.

Відповідно до висновку Верховного суду, який викладено в його Постанові від 02.05.2023 року у справі № 856/2/22-а, неповідомлення власника земельної ділянки щодо рішення про примусове відчуження земельної ділянки визначається грубим порушенням визначеного порядку та виключає можливість задоволення позовних вимог про примусове відчуження земельної ділянки [178].

Досліджуючи питання припинення права власності приватних несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки шляхом відчуження з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб, важливо звернути увагу на відмінності між поняттями «суспільна необхідність» та «суспільна потреба». Ці терміни визначають різні підходи до правового регулювання і процедур викупу, що встановлені Законом України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності». Наявність суспільної необхідності наділяє орган влади правом здійснювати примусове вилучення земельної ділянки, навіть попри незгоду власника, посилаючись на критерій виключної необхідності. Цей аспект розглядається в контексті примусового відчуження, юридичного процесу, що завершується винесенням судового рішення, як це визначено в ч. 3 ст. 15 вищезгаданого Закону.

У випадку викупу земельної ділянки для суспільних потреб необхідною виступає згода власника земельної ділянки. Такий механізм передбачає

укладення, наприклад, договору купівлі-продажу, або, якщо особі надається у власність інша земельна ділянка чи об'єкт нерухомості замість викупленої — договору міни. Вимога, щодо нотаріального посвідчення відповідної угоди підкреслює урегульованість юридичної процедури процесу припинення права власності на земельну ділянку з такої підстави. Звідси впливає важливе розмежування процедури відчуження земельної ділянки за волею та згодою власника або ж примусового відчуження, яке здійснюється без них. У цьому ж контексті виникає необхідність розрізняти процедури, пов'язані з наявністю суспільної необхідності та суспільної потреби, незважаючи на те, що обидва сценарії призводять до ідентичних правових наслідків — припинення права власності щодо такої земельної ділянки. Така відмінність підкреслює принциповість наявності волевиявлення власника земельної ділянки при здійсненні операцій з нею та вказує на правові наслідки, які збігаються в обох ситуаціях. Незалежно від підстав — чи то суспільна необхідність, чи то суспільна потреба — припинення права власності на земельну ділянку означає однаковий правовий результат.

Самостійною примусовою підставою припинення права приватної власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб виступає *конфіскація земельної ділянки*, яка застосовується виключно у судовому порядку (п. «д» ч. 1 ст. 140 ЗК України). Так, відповідно до ч. 2 ст. 145 ЗК України у разі, якщо згідно із законом власник земельної ділянки зобов'язаний здійснити її відчуження протягом певного строку і земельна ділянка не була відчужена ним протягом такого строку, вона підлягає конфіскації за рішенням суду. Вказана норма була запроваджена на основі Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» від 31 березня 2020 року № 552-IX [179]. Отже, вона знайшла своє застосування у випадках вилучення земельної ділянки, зокрема, якщо іноземна особа набула у приватну власність землю сільськогосподарського призначення (що суперечить абз. 7 ч. 1 ст. 130 ЗК України) або якщо власник перевищив

встановлені законодавством граничні норми площі земель сільськогосподарського призначення, передбачені ч. 3 ст. 130 ЗК України.

Позов про конфіскацію подається до суду органом, який здійснює державний контроль за використанням та охороною земель. Після ухвалення судом рішення про конфіскацію, земельна ділянка підлягає продажу на земельних торгах, а отримані від продажу кошти, за вирахуванням витрат на реалізацію, повертаються колишньому власнику. Водночас відшкодування вартості земельної ділянки власнику у випадку конфіскації суперечить правовій природі вказаної державної «санкції». В юридичній літературі існують обґрунтовані думки стосовно недоцільності застосування терміну «конфіскація» в чинному земельному законодавстві з огляду на його кримінально-правовий характер. Зокрема, О. В. Павлюк слушно зауважує, що конфіскація земельної ділянки передовсім виступає процедурою кримінального або адміністративного процесу, яка полягає у безоплатному її вилученні на користь держави як вид відповідальності та чітко регламентується відповідним кримінальним чи адміністративним законодавством. Водночас процедура встановлена статтею 145 ЗК України передбачає продаж конфіскованих земельних ділянок на земельних торгах за плату без необхідності встановлення факту злочину чи адміністративного правопорушення. На підставі цього науковиця аргументовано зазначає про необхідність внесення змін до статті 145 ЗК України щодо заміни терміну «конфіскація земельної ділянки» на «примусове відчуження земельної ділянки» [180, с. 382]. Додатковими аргументами на користь такої позиції може бути те, що введення терміну «примусове вилучення земельної ділянки» змінить відображення правового характеру відповідальності за відповідні порушення земельного законодавства, акцентуючи увагу на адміністративно-правовому, а не на кримінальному характері цієї процедури. Ця зміна дозволить уникнути негативних асоціацій з кримінальними наслідками, оскільки вилучення земельної ділянки точніше відображає суть правової процедури, орієнтованої на задоволення суспільних потреб із обов'язком компенсації вартості вилученої земельної ділянки її власнику.

В цьому контексті слід також відзначити, що сьогодні однією з особливих підстав припинення права приватної власності на земельні ділянки, в тому числі для несільськогосподарських юридичних осіб, виступає вилучення земельних ділянок, розташованих на території України і належних, в тому числі, юридичним особам резидентам російської федерації на праві власності, у зв'язку з повномасштабною військовою агресією росії проти нашої держави відповідно до Закону України «Про основні принципи примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» N 2116-IX від 3 березня 2022 року [181]. В юридичній літературі таке явище отримало назву «націоналізація» [182, с. 184]. Особливостями порядку даного вилучення земельних ділянок виступають: таке вилучення не супроводжується компенсацією вартості земельних ділянок; воно здійснюється з метою задоволення суспільної необхідності та є частиною заходів, спрямованих на забезпечення національної безпеки та інтересів України в умовах агресії з боку росії (в тому числі із військових міркувань); рішення про вилучення приймається Радою національної безпеки і оборони України за підписом Президента України; указ Президента України про введення в дію рішення Ради національної безпеки і оборони України про примусове вилучення об'єктів права власності російської федерації затверджується Верховною Радою України шляхом ухвалення відповідного закону протягом шестимісячного періоду після закінчення або скасування воєнного стану в Україні; об'єкти права власності резидентів російської федерації відчужуються у встановленому порядку, а кошти, отримані від такого продажу, спрямовуються до Державного бюджету із подальшим розподілом на ліквідацію наслідків збройної агресії.

Наступною підставою припинення права власності виступає *звернення стягнення на земельну ділянку несільськогосподарської юридичної особи на вимогу кредитора*. Цей механізм може передбачати два можливих варіанти розвитку подій. У першому випадку земельна ділянка була передана як предмет забезпечення виконання зобов'язань (наприклад в іпотеку), що надало кредитору право звернути стягнення на неї у разі невиконання боржником договірних умов.



У другому — стягнення здійснюється в загальному порядку для задоволення вимог кредиторів, зокрема через примусову реалізацію ділянки в межах виконання судових рішень або інших виконавчих процедур.

Так, поширеною практикою постає забезпечення зобов'язань несільськогосподарськими юридичними особами за кредитними договорами шляхом передачі земельних ділянок в іпотеку банкам. Це може стосуватися як самих земельних ділянок, так і ділянок разом із розташованими на них об'єктами нерухомості, що належать юридичній особі (ч. 6 ст. 6 Закону України «Про іпотеку» від 5 червня 2003 року № 898-IV [183]). Особливістю іпотеки земельних ділянок є те, що заборони та обмеження, визначені ЗК України, залишаються чинними і під час укладання договору іпотеки (ч. 1 ст. 15 Закону України «Про іпотеку»). Це стосується як питань відчуження земель, так і їх цільового використання, що забезпечує збереження правового режиму земель навіть у разі їх передачі в забезпечення зобов'язань. Зокрема, ЗК України встановлює низку обмежень, пов'язаних із відчуженням земельних ділянок. Наприклад, якщо земельна ділянка має спеціальне цільове призначення (як то для будівництва), її використання повинно відповідати цьому призначенню навіть у разі звернення стягнення за іпотекою.

У разі невиконання умов несільськогосподарською юридичною особою кредитного договору банк отримує право звернути стягнення на іпотечне майно, що забезпечує реалізацію вимог кредитора через примусову реалізацію земельної ділянки. В даному випадку відносини регулюються як ЗК України, так і Законом України «Про іпотеку». Слід зазначити, що використання земельних ділянок у складі забезпечення виконання зобов'язань часто зумовлене їх значною вартістю та відносною ліквідністю. Для несільськогосподарських юридичних осіб це також є інструментом отримання доступу до кредитних коштів, необхідних для розвитку бізнесу або реалізації інвестиційних проектів.

Розкриваючи порядок припинення права власності на земельні ділянки, доречно заглибитися в альтернативні точки зору, які ставлять під сумнів виключний перелік підстав, визначений законодавцем. Одна з точок зору,

сформульована І. І. Каракашем, передбачає можливість припинення права власності на земельну ділянку при ліквідації юридичної особи, за умов відсутності претензій кредиторів на таку земельну ділянку [19, с. 168]. Наступними підставами припинення права приватної власності несільськогосподарської юридичної особи на земельні ділянки можна виокремити поділ земельної ділянки та виділення частини земельної ділянки в натурі. Так, у випадку спільної часткової власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельну ділянку процес виділення частки в натурі супроводжується важливими правовими змінами. По-перше, припиняється існування самої земельної ділянки, яка перебувала у спільній частковій власності, як окремого об'єкта права приватної власності. Відповідно припиняється і право власності на цей об'єкт для всіх його співвласників. При цьому в процесі виділення частки земельної ділянки в натурі сторони обмежені у застосуванні принципу свободи договору або можливості досягнення самостійних домовленостей. Цей процес регулюється нормами земельного законодавства і передбачає обов'язкову участь уповноважених органів. Процес утворення нових земельних ділянок передбачає розробку проекту землеустрою та його затвердження (ст.ст.184, 186 ЗК України; п. 9 ч. 1 ст. 33 Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні»).

Якщо виділити частину земельної ділянки в натурі неможливо (наприклад, через розташування забудови на ній), можливе застосування компенсації вартості цієї частини іншому співвласнику. У такому випадку сторони мають значно більшу свободу у процесі досягнення домовленостей. Такий механізм дозволяє вирішувати питання розподілу часток шляхом добровільної угоди між співвласниками без необхідності залучення уповноважених органів чи розробки технічної документації. При цьому право приватної власності у такому випадку припиняється з дати реєстрації в Державному реєстрі такого припинення.

У процесі дослідження цього питання виникає необхідність критично оцінити судову практику з питання припинення права власності на земельну ділянку через її нецільове використання, що склалася останнім часом. Як відомо,

закон покладає на власників і землекористувачів обов'язок забезпечувати використання землі за цільовим призначенням (ст. 91, 96 ЗК України). Невиконання цього обов'язку, зокрема землекористувачами, тягне за собою наслідки, передбачені статтею 141 ЗК України. Зазначене порушення земельного законодавства виступає підставою для припинення права користування земельною ділянкою, що також закріплено у пункті «а» частини першої статті 143 ЗК України як підстава для примусового припинення прав на земельну ділянку.

Натомість Верховний суд висунув позицію вважати використання земельної ділянки не за цільовим призначенням достатньою підставою також для припинення права власності на земельну ділянку. Так, у висновку Великої Палати Верховного Суду від 14.12.2022 у справі № 477/2330/18 закріплено висновок, відповідно до якого використання земельної ділянки не за цільовим призначенням визнається підставою для припинення в судовому порядку як права власності, так і права користування цією земельною ділянкою.

Слід висловити незгоду із такою судовою позицією, оскільки спеціальна стаття 140 ЗК України, яка визначає виключні підстави припинення права власності на земельну ділянку, не передбачає такої підстави, як використання ділянки не за цільовим призначенням. У світлі цього доцільно погодитися з висновком О. В. Єлисеєвої, яка зазначає, що через часткове дублювання положень статей 140 і 143 ЗК України, перша з них має спеціальний характер стосовно другої [173, с. 48]. Таким чином, застосування підстави для припинення права власності на земельну ділянку через її нецільове використання є необґрунтованим. Крім того, слід погодитися із О. І. Заєць, що такий підхід Верховного суду до тлумачення статті 143 ЗК України повністю нівелює конституційний принцип непорушності права власності на землю [184, с. 139-140]. Описаний висновок Верховного Суду, що допускає припинення права власності на основі нецільового використання земельної ділянки, викликає обґрунтовану критику та глибокі застереження. Така позиція загрожує створенням «небезпечного прецеденту», який може стати інструментом для

зловживань і довільного позбавлення права власності на земельні ділянки. Відсутність чіткої підстави для такого втручання в ст. 140 ЗК України та неузгодженість цього підходу з принципами правової визначеності, пропорційності та верховенства права становлять серйозну загрозу для стабільності земельних правовідносин у державі. Використання земельної ділянки не за цільовим призначенням, безумовно, виступає самостійним порушенням земельного права. Проте такі дії мають тягти за собою відповідальність, яка є пропорційною порушенню, а не застосування крайнього заходу у вигляді припинення права власності. ЗК України та інші акти національного законодавства пропонують менш суворі заходи впливу, зокрема: накладення адміністративних стягнень, відшкодування збитків тощо. При цьому відхід від цих механізмів на користь припинення права власності не лише порушує принцип непорушності права власності, закріплений у ст. 41 Конституції України, а й суперечить міжнародним стандартам захисту, в тому числі земельних прав. Зокрема, ст. 1 Протоколу №1 до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод висуває жорсткі вимоги до втручання в право власності. Як вже зазначалося, таке втручання можливе лише за дотримання сукупності критеріїв: наявність чіткої нормативної основи у національному законодавстві; легітимність мети втручання, що відповідає суспільному інтересу; пропорційність заходів, які мають відповідати ступеню порушення і бути виправданими з точки зору досягнення суспільної мети. Відсутність у ЗК України чіткої норми, яка передбачає позбавлення права власності на земельну ділянку за її нецільове використання, унеможливорює виконання першого з цих критеріїв. Таким чином, дії суду ґрунтуються на власному тлумаченні норм права, що позбавлене прямої законодавчої основи. Крім того, такий підхід створює атмосферу правової невизначеності, що суперечить ст. 8 Конституції України. В цьому разі власники земельних ділянок не можуть передбачити можливі наслідки своїх дій. Отже, розповсюдження підстав припинення прав на земельні ділянки, закріплені статтею 143 ЗК України на право власності суперечить основоположним принципам українського та міжнародного права. Для

забезпечення справедливості та правової стабільності необхідно переглянути подібний підхід до тлумачення земельного законодавства й забезпечити його відповідність стандартам правової держави.

Завершуючи цей підрозділ зазначимо, що особливості реалізації права власності на земельні ділянки несільськогосподарськими юридичними особами зумовлені їх цільовим призначенням та межами реалізації права власності щодо них. Такі межі встановлені як загальними нормами законодавства, так і спеціальними — для кожної категорії земель. Власник не може використовувати землю всупереч її призначенню, а також зобов'язаний дотримуватися інших вимог, зокрема тих, що стосуються охорони навколишнього середовища, планування забудови та інших обмежень, встановлених законодавством.

Припинення права власності на земельну ділянку несільськогосподарських юридичних осіб охоплюють як добровільне волевиявлення власника, так і спеціально передбачені законом процедури примусового припинення цього права. При цьому воля несільськогосподарської юридичної особи виражається на загальних зборах учасників або через інші органи управління, передбачені її статутом, і оформлюється у вигляді відповідного рішення, яке фіксується згідно з установленим порядком. Стосовно примусового припинення права приватної власності можна сказати, що воно орієнтоване на задоволення суспільних інтересів та передбачає обов'язкове ухвалення відповідного судового рішення. Вилучення земельної ділянки для суспільної необхідності має бути застосоване лише як крайній захід для досягнення суспільно важливих цілей, які неможливо реалізувати іншим шляхом. Законодавством також передбачається право несільськогосподарських юридичних осіб на своєчасне та належне повідомлення про рішення органу влади щодо викупу їх земельної ділянки, а також можливість обговорювати умови відчуження. Аналіз показує, що кожна з цих підстав має свої специфічні умови та порядок.

Моментом припинення права приватної власності на земельну ділянку у несільськогосподарської юридичної особи необхідно вважати офіційну

реєстрацію права власності на неї за новим власником, що зумовлює відсутність проміжку часу, протягом якого земельна ділянка залишатиметься «нічиєю».

## **2.5. Юрисдикційний захист права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб в умовах правового режиму воєнного стану**

Важливим аспектом здійснення права власності на земельні ділянки несільськогосподарськими юридичними особами виступає ефективний механізм захисту цього права, який охоплює як превентивні заходи, спрямовані на попередження можливих порушень, так і юридичні механізми, що активізуються у випадку вже порушеного права. В умовах правового режиму воєнного стану постали нові виклики, пов'язані із забезпеченням захисту права власності. Воєнна агресія та її наслідки призвели до масштабних руйнувань, зокрема пошкодження та знищення земельних ресурсів, що належать несільськогосподарським юридичним особам. Це створило необхідність у формуванні оновленого підходу до оцінки збитків і процедур судового розгляду таких справ.

У правовідносинах юридичних осіб приватного права захист права власності на земельні ділянки слугує важливою складовою правової системи, яка забезпечує стабільність та впевненість у власному правовому статусі. Така гарантія права власності виступає суттєвою для власників земельних ділянок у забезпеченні їхніх законних інтересів та вільного розпорядження власністю, сприяє розвитку підприємництва та інвестиційної привабливості.

Як зазначається в науковій літературі, гарантії на захист прав на землю сприяють максимальному наближенню до досягнення відповідної мети захисту права [167, с. 118]. Таким чином, масштабне придбання земель може бути проведено лише тоді, коли всім учасникам гарантований захист їх земельних прав, що дозволяє їм робити справедливий вибір [185, с. 198].

Водночас захист права приватної власності на земельні ділянки, що належать несільськогосподарським юридичним особам, передбачає необхідність досягнення балансу між індивідуальними правами та суспільними інтересами. Законодавець повинен враховувати соціально-економічну значущість земель, їх роль у збереженні довкілля та важливість для забезпечення сталого розвитку. Принцип захисту права приватної власності на землю не може бути абсолютним і має враховувати інтереси суспільства в цілому. Звідси впливає необхідність оптимального співвідношення приватних і публічних інтересів. Так, дотримання публічних інтересів при захисті права власності на земельні ділянки серед іншого передбачає відповідальність власників перед суспільством. Наприклад, у разі використання землі для комерційних цілей, несільськогосподарські юридичні особи повинні дотримуватися встановлених норм та правил, що сприяють екологічній безпеці та загальному добробуту. Визначення характеру інтересу чи то приватного, чи публічного, у контексті захисту права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб, є предметом впливу різних факторів. З одного боку важливо забезпечити право приватних осіб володіти та розпоряджатися землею, з іншого — необхідно враховувати державні інтереси, зокрема ефективне та раціональне використання земельних ресурсів.

Крім того, із статей 153-155 ЗК України впливає, що суб'єкти прав на землю, в тому числі юридичні особи приватного права, підпадають під дію загального правового режиму охорони права приватної власності, що передбачає виключне право користування, відчуження та недопущення інших осіб до своїх земельних ділянок. Такі суб'єкти наділяються автономією при прийнятті рішень щодо своїх земель, за умови дотримання норм земельного законодавства, мають право на захист від свавільного захоплення їхньої власності, а у випадку примусового відчуження їх земельних ділянок — користуються законними гарантіями на компенсацію. Натомість держава може здійснити примусове вилучення приватних земельних ділянок для потреб суспільства, що зумовлює виникнення питання щодо справедливого балансу між суспільними потребами та захистом права власності конкретної особи.

На практиці зазначений баланс зазвичай не досягається, адже у сфері землекористування публічно-правові інтереси переважно мають пріоритет над інтересами приватних суб'єктів через особливу важливість земельних ресурсів для держави. А в умовах воєнного стану дисбаланс між захистом права приватної власності на земельні ділянки та забезпеченням публічних інтересів стає особливо вираженим, оскільки пріоритети національної безпеки і державного суверенітету часто вимагають тимчасового обмеження індивідуальних прав. Державні заходи, спрямовані на збереження територіальної цілісності та громадського порядку, можуть супроводжуватися вилученням або обмеженням використання земельних ресурсів, що неминуче викликає напруження між приватними та суспільними інтересами. Цей дисбаланс підкреслює необхідність створення ефективних правових механізмів, які б забезпечували справедливу компенсацію власникам і водночас дозволяли державі оперативно реагувати на загрози, пов'язані з воєнними діями. Так, В.В. Носік у своїх дослідженнях влучно відзначає, що наукова парадигма земельного права виявила свою неспроможність перед викликами, що постали з початком повномасштабного вторгнення. У зв'язку з цим, на його думку, виникає необхідність розробки нових підходів до розуміння правових цінностей, які повинні ґрунтуватися на ґносеологічних принципах і враховувати актуальні зміни в суспільстві та його потребах [47, с. 40].

У межах аналізу інституту захисту права власності на земельні ділянки можна виділити дві основні форми такого захисту: юрисдикційну та неюрисдикційну. Такий поділ визначає різні підходи та механізми, які використовуються для забезпечення правового захисту власності на землю. При цьому неюрисдикційною формою захисту виступає самозахист, який відповідно до абзацу 2 ч. 1 ст. 19 ЦК України передбачає застосування особою засобів протидії, які не заборонені законом та не суперечать моральним засадам суспільства. Правом на самозахист можуть скористуватися як фізичні, так і юридичні особи [49]. На думку Д. В. Федчишина, обґрунтовано зазначено, що самозахист земельних прав слід трактувати як неюрисдикційну форму захисту,



яка дозволяє суб'єкту без залучення юрисдикційних органів самостійно, за допомогою способів та засобів, які передбачені або не заборонені законодавством України чи договором, запобігати або припиняти правопорушення, а також відновлювати порушені чи оспорювані права та законні інтереси [186, с. 146]. Прикладами застосування самозахисту несільськогосподарськими юридичними особами, які володіють земельними ділянками, можуть бути: направлення претензії, щодо усунення порушення права власності на земельну ділянку, застосування заходів фізичного контролю за своєю власністю, таких як встановлення огорожі, нагляд за ділянкою, самостійне виконання рішення суду у встановленому порядку та інші заходи, що не суперечать закону.

Юрисдикційну форму захисту права власності можна розуміти як механізм, що передбачає звернення особи, чії права порушуються, до державних або уповноважених державою органів, в тому числі до суду, для вирішення конфлікту. Ця форма захисту відрізняється застосуванням владного примусу та необхідністю встановлення юридичних фактів [49]. Основною її відмінністю є необхідність існування порушеного права, за захистом якого звертається особа.

Судовий захист земельних прав є особливим видом юрисдикційного захисту, який здійснюється юридичними особами через механізм представництва. Це представництво може бути реалізоване через самопредставництво уповноваженими особами, такими як керівники підприємств чи інші призначені особи, так і за допомогою професійної правничої допомоги, наданої адвокатами. Загальною особливістю для судового захисту права власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки визначається: а) наявність підтвердженого належними доказами права власності на земельну ділянку; б) підтверджений доказами факт порушення права власності (невизнання, оспорювання, перешкоджання у користуванні, порушення прав власника та ін.). Такий висновок було викладено Верховним судом у своїй Постанові від 12.06.2018 у справі № 916/2948/15 [187].

Крім того, при зверненні до суду із позовною заявою про захист земельних прав важливим визначається обрання способу захисту, який лягає в основу

предмету позову. Якщо обраний позивачем спосіб є ефективним і не суперечить закону, навіть якщо він не передбачений прямо законодавством або договором, то такий спосіб може бути визнаний належним для захисту його прав. І навпаки, якщо спосіб судового захисту не забезпечить захисту прав та інтересів особи, що позивається, то такі позовні вимоги не можуть бути задоволені. Вищезазначені висновки були встановлені у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 19.01.2021 у справі № 916/1415/19 (п. 6.7 Постанови) [188].

Хоча існують випадки, коли суди проявляли ініціативу у виборі способу захисту права власності на землю, враховуючи мету позовних вимог. Так, відповідно до принципу *jura novit curia* («суд знає закони») на суд покладається обов'язок самостійного пошуку та застосування тієї чи іншої норми, незалежно від посилянь сторін, але з урахуванням встановлених обставин справи. Суд виконує активну роль, надаючи юридичну кваліфікацію правовідносинам, обираючи та застосовуючи відповідні правові норми після ретельного дослідження всіх доказів у справі та відображає свої висновки у мотивувальній та резолютивній частинах судового рішення. Тому саме суд несе відповідальність за юридичну кваліфікацію відносин сторін і визначення відповідних норм права для вирішення спору. До такого висновку прийшла Велика Палата Верховного суду у Своїй Постанові від 20.06.2023 у справі № 554/10517/16-ц (п. 7.42 Постанови) [189]. В межах розгляду зазначеної справи Верховним судом було встановлено, що суд першої та апеляційної інстанції здійснив неправильну юридичну кваліфікацію позовної вимоги щодо витребування спірної земельної ділянки природно-заповідного фонду, на основі статей 330, 387 і 388 ЦК України, що призвело до помилкового вирішення справи. Проте Велика Палата Верховного Суду вказує, що наділений повноваженнями виправити таку помилку, ухваливши рішення, спираючись на правильну оцінку доказів і висновків, зроблених судами попередніх інстанцій щодо незаконного зайняття земельної ділянки природно-заповідного фонду.

Таким чином, суд не обмежений способом захисту, обраним позивачем, при вирішенні питання відновлення порушених земельних прав

несільськогосподарської юридичної особи, за умови, що цей спосіб є ефективним і відповідає меті позову.

Відповідно до ч. 3 ст. 152 ЗК України встановлений невичерпний перелік способів захисту прав на земельні ділянки. Розглянемо особливості кожного із таких способів захисту права приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки:

- визнання права власності на земельну ділянку.

Несільськогосподарські юридичні особи можуть виключно в судовому порядку застосувати вказаний спосіб захисту за умови наявності спору про право власності на земельну ділянку між зацікавленими сторонами. Прийняття відповідного судового рішення виступає єдиним методом встановлення правового статусу між суб'єктами, які претендують на власність на земельну ділянку. При цьому вказаний спосіб захисту може бути застосований як у разі порушення суб'єктивного права власника земельної ділянки, так і у випадку не визнання права або його оспорювання. Водночас необхідно відмежовувати «не визнання права власності на земельну ділянку» та відсутність правовстановлюючих документів на неї. В останньому випадку необхідним виступає встановлення факту права власності на земельну ділянку, який для фізичних осіб можливий в порядку окремого провадження в рамках цивільного судочинства (щодо встановлення фактів, що мають юридичне значення, зокрема у випадку пошкодження або втрати документів на земельну ділянку [190, с. 128]). Натомість юридичні особи позбавлені можливості звертатися до суду в порядку наказного провадження. Вказане зумовлюється, по-перше, тим що господарський процес не передбачає окремого порядку встановлення юридичних фактів, по-друге, відповідно до висновку Великої Палати Верховного суду від 11.09.2018 у справі № 905/1926/16 вимога щодо встановлення певних фактів не може бути самостійним предметом розгляду в господарському суді, оскільки до повноважень останнього не належить встановлення фактів, що мають юридичне значення. В порядку господарського судочинства розглядаються справи за позовом на підставі вимог, які впливають

із спору про право [191]. Таким чином, у разі необхідності встановлення факту права власності на земельну ділянку юридичних осіб повинно мати місце звичайне позовне провадження в рамках господарського судочинства;

- витребування земельної ділянки із чужого незаконного володіння (серед іншого передбачено ст.ст. 387, 388 ЦК України) передбачає право власника витребувати свою земельну ділянку від особи, яка заволоділа нею без достатніх правових підстав. Вказаний спосіб захисту поширюється на випадки, коли земельну ділянку було втрачено або вона вибула з володіння власника (особи, якій власник передав її у володіння) без відповідної на те волі. Варто зазначити, що судова практика України у питаннях витребування земельних ділянок із чужого незаконного володіння демонструє підхід, що враховує особливості правового режиму окремих категорій земель державної чи комунальної власності. Наприклад, землі водного фонду, природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення мають специфічний правовий статус, який унеможлиблює їхнє незаконне вибуття з державної, комунальної власності та передачу у приватне володіння. Відповідно до правової позиції, викладеної у Постанові Великої Палати Верховного Суду від 28.11.2018 року у справі № 504/2864/13-ц, юридичні особи не можуть набути права власності на землі водного фонду всупереч вимогам ЗК України. Аналогічний підхід застосовується і до земель природно-заповідного фонду та земель іншого природоохоронного призначення [192]. Незаконне заволодіння такими землями не позбавляє державу чи територіальну громаду права власності на них, а отже, судовий захист не обмежений трирічним строком позовної давності. Таким чином, у таких випадках застосовується негаторний позов, спрямований на усунення перешкод у реалізації права власності;

- визнання недійсними цивільно-правових угод щодо набуття права власності на земельну ділянку. При захисті земельних прав несільськогосподарських юридичних осіб вказаним способом необхідним видається аналіз цивільно-правових аспектів, з урахуванням особливостей земельного законодавства України. Так, відповідно до статті 215 ЦК України,

підставою для визнання правочину недійсним виступає недодержання сторонами вимог, встановлених частинами першою - третьою, п'ятою та шостою статті 203 ЦК України (які включають, серед іншого, вимоги до законності змісту правочину, правоздатності та дієздатності сторін, відповідності волі сторін їх внутрішньому бажанню, а також дотримання форми правочину). У контексті угод стосовно земельної ділянки важливо враховувати специфічні норми земельного законодавства, які впливають на дійсність правочину (зокрема, дотримання вимог щодо правового статусу землі, її цільового призначення, а також особливостей процедури оформлення угоди). Крім того, земельним законодавством встановлюється обов'язковість істотних умов договору (які описувалися в попередньому розділі). Недотримання будь-якої з цих умов може стати самостійною підставою для визнання правочину щодо придбання земельної ділянки у власність недійсним у судовому порядку частково або повністю. Судова практика з цього питання демонструє значну увагу до питань, пов'язаних з дотриманням правового режиму земель, включаючи законність набуття права власності на землю, а також відповідність умов договору вимогам закону. Судові органи ретельно досліджують, як матеріально-правові підстави укладення договору про набуття права приватної власності на земельну ділянку, так і процедурні аспекти, такі як реєстрація правочину та внесення змін до Державного реєстру прав на нерухоме майно. При цьому важливо відрізнити недійсний правочин щодо придбання земельної ділянки від нікчемного. Оскільки правочин вважається недійсним, якщо його недійсність прямо встановлена законом (нікчемний правочин), у такому випадку немає потреби в судовому визнанні його недійсним (абз. 1 ч. 2 ст. 215 ЦК України). Як слушно зазначає Р. І. Таш'ян, нікчемний правочин позбавлений будь-яких юридичних наслідків. Фактично, це правочин, який укладений формально, але є недійсним за своєю суттю [193, с. 129]. Відтак, якщо недійсність правочину передбачена законом, вимога про визнання його недійсним зазвичай не є належним способом захисту права або інтересу власника земельної ділянки. У випадку укладення нікчемного правочину щодо купівлі-

продажу земельної ділянки, її належний власник повинен звертатися до суду із позовом, в якому він повинен довести таку нікчемність та вимагати застосувати наслідки недійсності правочину, зокрема, повернення земельної ділянки у володіння, скасування відповідного запису в реєстрі речових прав на нерухоме майно тощо. Суд за результатами розгляду такого позову у мотивувальній частині судового рішення підтвердить або спростує нікчемність правочину (такі висновки серед іншого викладені у постановках Великої Палати Верховного Суду від 10.04.2019 у справі № 463/5896/14-ц (пункт 72) [194]. Таким чином, визнання недійсним правочину щодо набуття у власність земельної ділянки за участю несільськогосподарських юридичних осіб має наслідком скасування всіх правових результатів, що виникли з такого правочину. Це передбачає застосування реституції, метою якої є відновлення первісного правового та фактичного стану сторін. У разі визнання договору недійсним, земельна ділянка має бути повернута її попередньому власнику, а особа, яка придбала ділянку, повинна отримати сплачені за неї кошти. Якщо повернення земельної ділянки або коштів у натурі є неможливим, сторони зобов'язані здійснити взаємне відшкодування вартості на момент такого відшкодування;

- визнання недійсними рішень уповноважених органів державної влади або органів місцевого самоврядування відображає принцип відповідальності держави та територіальних громад за прийняті ними рішення та забезпечує можливість їх оскарження. Такі положення знайшли своє відображення серед іншого у статті 74 Закону України «Про місцеве самоврядування», відповідно до якої органи місцевого самоврядування несуть відповідальність за свою діяльність перед юридичними і фізичними особами. Усі рішення органів державної влади та органів місцевого самоврядування, що регулюють земельні відносини, поділяються на нормативно-правові акти та акти індивідуальної дії. І якщо перші встановлюють загальні правила та створюють передумови для виникнення земельних відносин, другі — виконують роль конкретного юридичного факту, який зумовлює виникнення відповідних земельних відносин та перетворює норми загальної дії в конкретні земельні

відносини. В контексті окресленого питання щодо індивідуальних рішень органів владних повноважень, виникає питання про момент, коли такі рішення можуть порушити права суб'єктів. А. М. Буракова зазначає, що під час прийняття рішення уповноваженого органу, суб'єктивне право особи, на яке впливає це рішення, ще не існує та виникає лише в майбутньому, оскільки рішення як юридичний факт стає підставою виникнення відповідних правовідносин [195, с. 131]. Такий висновок корелюється із позицією, якої раніше дотримувався Верховний суд України. Так, відповідно до висновку Верховного Суду України, викладеного у Постанові від 11.11.2014 у справі № 21-405a14 [196] позов, предметом якого було оскарження рішення органу місцевого самоврядування щодо передачі земельної ділянки у власність або оренду, не може бути задоволений, оскільки це рішення, як ненормативний акт одноразової дії, вже виконало свою функцію. Правовідносини, що виникли на його основі, були реалізовані, і скасування такого рішення не матиме ніяких правових наслідків для власника, оскільки їхнє право власності вже закріплено у відповідних правостановлюючих документах. Водночас Велика Палата Верховного Суду визнала зазначений висновок необґрунтованим та відступила від нього, про що йдеться в її Постанові від 19.06.2018 року по справі № 916/1979/13 [197]. При цьому суб'єктом оскарження зазначених рішень повинна виступати несільськогосподарська юридична особа — власник земельної ділянки, права якої були порушені таким рішенням. Таким чином, несільськогосподарські юридичні особи, права яких були порушені рішеннями органів державної влади чи місцевого самоврядування, мають право оскаржувати такі рішення з метою захисту своїх інтересів. У цьому контексті вони виступають суб'єктами, які можуть ініціювати судове чи адміністративне провадження для визнання відповідних рішень недійсними;

- відшкодування збитків займає важливе місце в механізмі захисту права власності юридичних осіб на земельні ділянки, особливо для несільськогосподарських підприємств. Чинне законодавство України передбачає можливість відшкодування збитків, які виникли внаслідок як законних, так і

незаконних дій. Так, збитки, завдані законними діями, підлягають компенсації в тих випадках, коли це прямо передбачено законодавством, наприклад, при вилученні земельних ділянок для суспільних потреб. Шкода, заподіяна незаконними рішеннями, діями або бездіяльністю органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, а також їх службовими особами, підлягає відшкодуванню незалежно від вини зазначених органів чи посадових осіб (ст. ст. 1173-1175 ЦК України).

Отже, з огляду на загальні аспекти захисту права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб, стає очевидним, що ефективність і дієвість правових механізмів значною мірою залежать від умов, у яких здійснюється цей захист. У зв'язку із чим, особливу увагу слід приділити обставинам, які виникають у зв'язку із запровадженням правового режиму воєнного стану. В таких умовах з'являються специфічні виклики та обмеження, що суттєво впливають на реалізацію та захист права власності на земельні ділянки. У цьому контексті розглянемо порядок відшкодування збитків завданих земельним ресурсам внаслідок повномасштабної збройної агресії російської федерації проти незалежної України.

Регламентація таких правовідносин здійснюється спеціальними нормативно-правовими актами серед яких, зокрема: Методика визначення розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану, затверджена Наказом Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 04.04.2022 № 167, яка застосовується для оцінки збитків через забруднення ґрунтів, засмічення земель, допущених унаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану [198]; Наказ Міністерства аграрної політики та продовольства України «Про затвердження Методики визначення шкоди і збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації» від 18.05.2022 № 295, який встановлює процедуру визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок



збройної агресії російської федерації, що включає втрати земельного фонду, а також пов'язану з ними упушену вигоду та інші [199].

Загарбницькі дії росії не лише призвели до людських трагедій та територіальних порушень, але й завдали збитків, в тому числі, господарюючим суб'єктам [200, с. 354]. Юридичні особи, які втратили свою власність у результаті цієї агресії, мають право на відшкодування завданих збитків. Вони включають до свого складу: а) вартість втраченого, пошкодженого або знищеного майна в результаті бойових дій, терористичних актів, диверсій, ракетно-бомбових ударів та інших військових втручань; б) витрати, необхідні для відновлення порушених прав (реальні збитки), або потенційний дохід (упущена вигода). Наведений підхід до визначення збитків закріплений у пункті 2 Загальних засад оцінки збитків, завданих майну та майновим правам внаслідок збройної агресії російської федерації — Додатку до Постанови Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку визначення шкоди та збитків, завданих Україні внаслідок збройної агресії російської федерації» від 20.03.2022 р. № 326. Таким чином, складові збитків фактично повторюють положення ст. 22 ЦК України.

Крім того, спільним наказом Міністерства економіки України і Фонду державного майна України від 18.10.2022 № 3904/1223 було затверджено Методику визначення шкоди та обсягу збитків, завданих установам, підприємствам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення і пошкодження їх майна у зв'язку зі збройною агресією російської федерації, а також упущеної вигоди від неможливості або перешкод у провадженні господарської діяльності [201].

До особливостей зазначеної Методики відносяться такі: застосовується як під час оцінки реальних збитків, так і упущеної вигоди; механізми оцінювання визначаються з урахуванням національних і міжнародних стандартів; постає обов'язковою для використання при оцінці шкоди, заподіяної майну внаслідок збройної агресії, а її положення мають перевагу перед іншими нормативними документами, за виключенням випадків, встановлених законом; у Методиці використовується умовна грошова одиниця — долар США; оцінка результатів у

цій одиниці переводиться суб'єктом оціночної діяльності в еквівалент гривні за офіційним курсом Національного банку України на дату оцінки та інші.

І хоча в юридичній літературі спричинення шкоди природним ресурсам, в тому числі земельним ділянкам, розкривається через такі терміни, як «пошкодження», «знищення» та «погіршення» [202, 73], Методика передбачає наступні поняття — «втрата», «руйнування» або «пошкодження» майна суб'єктів господарювання. Натомість вказані терміни не розкриваються у ній. Відтак важливо дослідити кожен із зазначених підстав для оцінки завданих збитків несільськогосподарським юридичним особам, враховуючи специфіку земельної ділянки як об'єкта права власності [203, с. 366].

Втрата земельної ділянки, зокрема внаслідок військових дій, полягає в тому, що навіть за збереження її фізичного розташування власник втрачає можливість доступу та ефективного використання цієї землі. Це може бути спричинено, зокрема, руйнуванням інфраструктури чи блокуванням доступу транспортних шляхів, що унеможлиблює практичне використання ділянки за її прямим призначенням. Отже, оцінка втрати земельної ділянки через воєнні дії передбачає неможливість її фактичного функціонального використання власником.

Руйнування земельної ділянки, враховуючи особливості цього об'єкта, можна трактувати як її значне пошкодження, яке веде до втрати природних та економічних властивостей, що, в свою чергу, унеможлиблює її використання за призначенням. Це процес, при якому втрачаються характеристики земельної ділянки, які визначають її належність до певної категорії земель, а отже, впливають на правовий режим, що на неї поширюється. Це питання також досліджувала Н. Д. Кислиця, яка зазначала, що руйнування земель може статися внаслідок дії природних чи антропогенних факторів (зсуви, затоплення та ін.) [204, с. 98]. Земельні ділянки мають економічну цінність до тих пір, поки вони зберігають свої природні властивості. Втрата ж цих властивостей призводить до знецінення та позбавлення їх функціональної привабливості [205, с. 184]. Отже, хоча фізичне знищення земельної ділянки є малоімовірним, існує можливість

такого погіршення її функціонального стану, наприклад, через зміну ландшафту, яке спричиняє неможливість використовувати її за призначенням.

Пошкодження земельної ділянки можна трактувати як тимчасову втрату її природних характеристик (наприклад, тимчасове зменшення ефективності використання або забруднення вибухонебезпечними предметами). У такому випадку обсяг збитків визначається як сума, необхідна для приведення земельної ділянки до її початкового стану.

Отже, несільськогосподарські особи мають право звертатися до суб'єкта оціночної діяльності, який, керуючись Методикою, встановлюють підставу для визначення збитків внаслідок втрати, руйнування або пошкодження земельної ділянки та здійснюють відповідний розрахунок.

Ватро зазначити, що загальний обсяг завданих збитків земельним ресурсам військовою агресією російської федерації сягає величезних цифр. Так, в рамках співпраці Поліського національного університету, KSE Агроцентру та Національного університету біоресурсів і природокористування було здійснено дослідження задля визначення обсягу збитків земельному фонду України враховуючи незаконні загарбницькі дії, забруднення вибухонебезпечними предметами та військові дії. В результаті дослідження встановлено, що відсоток постраждалої частини території України внаслідок військових дій склав 31,74 % у 2022 році. За даними на першу половину 2024 року площа земельних угідь України, яка може слугувати для господарської діяльності становила 48 109,77 тис. га, що на 16,78% більше, ніж у 2022 році, та на 2,83% більше порівняно з 2023 роком завдяки деокупації частини Харківської та Херсонської областей [206, с. 3 - 5]. Натомість, вказані показники постійно змінюються, у зв'язку із триваючими військовими діями.

В контексті відшкодування збитків внаслідок загарбницької війни російської федерації слід наголосити на проблемі відсутності нормативного регулювання відшкодування збитків, завданих земельним ділянкам, внаслідок тимчасової окупації території України російською федерацією. У практиці виникає низка питань, зокрема щодо використання терміну «втрата земельної

ділянки» внаслідок окупації, оскільки при втраті майна розмір збитків визначається на основі оцінки повної вартості земельної ділянки (п. 3.14. Розділу III Методики), як це відбувається, наприклад, при її знищенні. Крім того така вартість оцінюється із врахуванням норм Закону України «Про оцінку земель» від 11.12.2003 № 1378-IV [29]. Тобто, зазначений підхід заснований на припущенні про безповоротність стану втраченої земельної ділянки та компенсації повної її вартості постраждалому суб'єкту. Натомість, тимчасова окупація деяких районів України передбачає перспективу повернення земельних ділянок їх власникам після відновлення контролю над цією територією. Це вимагає впровадження механізму коригування збитків. Крім того, відповідно до ч. 4 ст. 11 Закону України «Про забезпечення прав і свобод громадян та правовий режим на тимчасово окупованій території України», за юридичними особами зберігаються право власності та інші речові права на земельні ділянки, розташовані на тимчасово окупованій території, за умови, що таке майно було набуто відповідно до законів України. Таким чином, законодавець вважає, що право власності на земельну ділянку внаслідок окупації не припиняється, а зберігається за власником. Подібні виклики вимагають розробки нових способів захисту права власності.

Водночас як тимчасове вирішення питання захисту власників земельних ресурсів внаслідок окупації території, на якій вони розташовані, можна запропонувати звернення до суду з вимогами про відшкодування упущеної вигоди через неможливість використання земельної ділянки протягом періоду тимчасової окупації. Однак таке рішення має кілька суттєвих недоліків. По-перше, власнику доведеться неодноразово подавати позови для відшкодування збитків за кожен період, коли він не міг користуватися своєю власністю, оскільки окупація триває. По-друге, існує проблема відсутності реального механізму для виконання рішень судів, що ускладнює процес відшкодування.

В рамках цієї проблематики необхідно звернути увагу на відсутність механізму реального виконання судових рішень, якими було задоволено позовні вимоги про стягнення збитків, завданих юридичним особам військовою агресією

російської федерації. На сьогодні в єдиному реєстрі судових рішень можна знайти чималу кількість судових рішень проти країни агресора, якими задовольняються позовні вимоги, в тому числі постраждалих суб'єктів господарювання в сфері земельних ресурсів. Водночас і досі жодне із таких судових рішень фактично виконано не було. Оскільки майна резидентів російської федерації, яке знаходиться на території України та було заарештоване відповідно до Закону України «Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів» від 03.03.2022 року № 2116-IX [207] та на інших підставах недостатньо для покриття навіть частини вимог постраждалих суб'єктів. Тому перспективними видаються шляхи виконання судових рішень в європейських країнах за допомогою процедури «визнання та виконання рішень національних судів за кордоном». Таке виконання має відбуватися за рахунок майна резидентів російської федерації, яке знаходиться у країні виконання рішення. Водночас і досі жодна із європейських держав не спромоглася на такий крок.

Альтернативним напрямком постає можливість створення міжнародного правового механізму відшкодування збитків, що завдані збройною агресією російської федерації Україні, її громадянам, бізнесу тощо за принципом «Ad hoc». В рамках світової співпраці вже було створено міжнародний Реєстр збитків, завданих агресією російської федерації проти України (RD4U).

14.11.2022 Генеральної Асамблеї ООН прийнято Резолюцію A/RES/ES-11/5 «Сприяння здійсненню правового захисту і забезпечення відшкодування шкоди у зв'язку з агресією проти України», ключовими аспектами якої було: закріплено необхідність притягнення росії до відповідальності за порушення норм міжнародного права в Україні шляхом, зокрема, виплати репарацій; запропоновано створити міжнародний реєстр збитків як перший етап на такому шляху.

Радою Європи на підставі Резолюції CM/Res(2023)3 [208], якою було укладено Розширену часткову угоду про Реєстр збитків, завданих агресією російської федерації проти України та до якої Україна приєдналася на підставі

Закону України «Про приєднання України до Розширеної часткової угоди про Реєстр збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України» від 8 листопада 2023 року № 3432-IX [209], було створено Реєстр, ознаками якого виступають: а) здійснює облік заяв про компенсацію, зокрема, збитків завданих фізичним особам, юридичним особам, державі Україна через збройну агресію росії; б) основною метою має категоризацію та оцінку заяв на предмет їх прийнятності для подальшого розгляду; в) наразі не тягне за собою призначення виплат за результатами прийняття заяв тощо

На цей час до Міжнародного Реєстру збитків можуть подавати заяви лише фізичні особи, а юридичні особи поки що позбавлені такої можливості. Враховуючи це, майже не єдиним шляхом захисту права власності на земельні ресурси для господарюючих суб'єктів залишається право звернутися до національних судів. У результаті такі особи отримують судові рішення, в якому офіційно закріплюється розмір завданих збитків. Така фіксація відіграє важливе значення, оскільки з дати початку повномасштабного вторгнення минуло вже три роки і ймовірність втрати доказів збройної агресії з часом зростає.

Підбиваючи підсумки, варто наголосити, що невід'ємною частиною ефективного здійснення права приватної власності несільськогосподарськими юридичними особами виступає захист такого права. Особливою рисою захисту права власності на земельні ділянки виступає необхідність забезпечення балансу між правами несільськогосподарських юридичних осіб як приватних власників та потребами суспільства (публічними інтересами). Натомість під час дії правового режиму воєнного стану, важко знайти шляхи досягнення такого балансу. Військова агресія зумовлює й інші особливості захисту права власності на земельні ресурси, які проявляються, зокрема в порядку відшкодування збитків, завданих збройною агресією російської федерації власнику земельних ресурсів.

## Висновки до Розділу 2

Дослідження питань, що становлять зміст Розділу 2 дисертаційної роботи, дало змогу сформулювати такі висновки:

1. Правом власності на земельну ділянку несільськогосподарського призначення юридичної особи приватного права доцільно вважати найбільш повну сукупність правомочностей щодо визначеної на місцевості індивідуалізованої земельної ділянки із цільовим призначенням відмінним від сільськогосподарського, які така особа здійснює на підставах та у межах, встановлених відповідно до норм чинного законодавства, за своїм волевиявленням незалежно від волі інших осіб.

2. З огляду на комерційний характер діяльності окремих несільськогосподарських юридичних осіб право спільної часткової власності на земельні ділянки для них має свої особливості. Зокрема, між несільськогосподарськими підприємствами — співвласниками земельної ділянки, необхідно забезпечити обов'язкове укладення договору про її спільне використання. Цей договір повинен передбачати максимально деталізовану регламентацію взаємовідносин сторін щодо спільної земельної ділянки.

3. Відсутність чітко визначених нормативних вимог щодо мінімальної вартості земельної ділянки, яка вноситься до статутного капіталу несільськогосподарської юридичної особи, створює ризики її штучного заниження. У зв'язку з цим доцільно передбачити на законодавчому рівні критерії та порядок оцінки вартості земельних ділянок несільськогосподарського призначення, зокрема при їх внесенні до статутного капіталу юридичних осіб, а також визначити мінімальну вартість таких земельних ділянок для запобігання можливим зловживанням.

4. Несільськогосподарські юридичні особи набувають право власності на земельні ділянки шляхом укладення угод із власниками приватних земель або шляхом участі в земельних торгах для придбання державних чи комунальних земельних ділянок, за винятком випадків, передбачених законом. Такий підхід

забезпечує прозорість, справедливу конкуренцію, ринкове ціноутворення та сприяє наповненню місцевих бюджетів.

5. Особливою істотною умовою угод про перехід права власності на земельні ділянки, не передбаченою в загальному переліку ст. 132 ЗК України, виступає положення ч. 16 ст. 120 ЗК України. Так, законодавець закріплює обов'язковість зазначення у правочині щодо переходу права власності на об'єкт нерухомого майна (жилий будинок (крім багатоквартирного), іншу будівлю або споруду, об'єкт незавершеного будівництва або частку у праві спільної власності на такий об'єкт), який розміщений на земельній ділянці (крім земель державної, комунальної власності), що перебуває у власності відчужувача (попереднього власника) такого об'єкта, про одночасний перехід права власності на нерухоме майно та земельну ділянку під ним від відчужувача до набувача цього майна.

6. Перехід права власності на земельну ділянку до несільськогосподарської юридичної особи у визначених законом випадках, таких, наприклад, як набуття об'єкта нерухомості (ст. 120 ЗК України), або — реорганізації юридичної особи (ст. 104 ЦК України) являє собою специфічний спосіб набуття такого права. Зокрема, в такому випадку не вимагається укладення окремих угод щодо відчуження земельної ділянки.

7. Оскільки положення частини 2 статті 134 ЗК України не регламентують обов'язку проведення аукціону для набуття у приватну власність земельних ділянок державної або комунальної форми власності, на яких розташовані об'єкти нерухомості, що перебувають у власності фізичних чи юридичних осіб, доцільно внести зміни щодо обмеження максимальної площі таких ділянок, які можуть набуватися у приватну власність без проведення земельного аукціону. Це забезпечить рівний доступ юридичних осіб до земельних ресурсів, підвищить прозорість у процесі їх розподілу, зменшить корупційні ризики та сприятиме забезпечення принципу справедливості в функціонуванні ринку несільськогосподарських земель.

8. Внесення земельної ділянки до статутного капіталу постає специфічною підставою їх набуття для суб'єктів господарювання. Чітке та



прозоре регулювання цього механізму сприятиме підвищенню інвестиційної привабливості, забезпечуючи зрозумілість та передбачуваність умов для інвесторів. Як засновники, так і учасники юридичної особи мають право вносити земельну ділянку до її статутного капіталу. При цьому державній реєстрації підлягає як право власності на земельну ділянку у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, так і новий розмір статутного капіталу в Державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

9. Важливою умовою здійснення права приватної власності на земельні ділянки юридичними особами виступає чітке та добросовісне виконання обов'язків органами державної влади та органами місцевого самоврядування, їх посадовими особами у відповідності до статті 19 Конституції України. Це має забезпечувати правомірність та прозорість у процесах набуття та оформлення прав на землю, своєчасне надання необхідної документації та інформації, контроль за дотриманням норм законодавства щодо використання земельних ресурсів, компетентність посадових осіб таких органів, забезпечення рівності і законності в реалізації суб'єктами земельних правовідносин своїх прав, добросовісність тощо.

10. Одним із перспективних інструментів покращення інвестиційної привабливості земель несільськогосподарського призначення, зокрема земель промисловості, виступає створення та розвиток індустріальних парків, які забезпечуватимуть необхідну інфраструктуру для діяльності промислових підприємств. Додатково важливим аспектом у процесі залучення інвесторів визначається розвиток механізмів державної підтримки подібних ініціатив. Спрощення процедур надання земельних ділянок для промислових зон, а також створення заохочувальних умов для підключення до інфраструктурних мереж сприятиме таким цілям.

11. Розвиток сучасного ринку земель несільськогосподарського призначення, запровадження цифрових технологій у сферу управління земельними ресурсами та впровадження правового режиму «інвестиційної привабливості земельних ділянок» можуть стати вагомими кроками до

покращення інвестиційного клімату шляхом створення більш сприятливих умов для ведення бізнесу на території України. Ці зміни можуть не лише забезпечити стабільний економічний розвиток країни, а й сприяти відновленню територій, постраждалих внаслідок військових дій. Завдяки цим заходам можна сподіватися на покращення інфраструктури, що в свою чергу сприятиме підвищенню життєвого рівня населення.

12. Припинення права власності на земельну ділянку несільськогосподарською юридичною особою слід розглядати як врегульований нормами чинного законодавства процес, який полягає у припиненні правовідносин приватної власності на основі визначених законом виключних юридичних фактів. При цьому припинення права власності не лише означає завершення індивідуального правового зв'язку власника із земельною ділянкою, а й відображає зміни у правовому режимі земельної ділянки (наприклад у разі зміни форми власності).

13. Класифікація підстав припинення права приватної власності на земельну ділянку можлива за критеріями, що включають свідомі та добровільні дії юридичної особи, а саме: добровільну відмову від права власності, відчуження за рішенням власника (на підставі різних цивільно-правових угод) та викуп земельних ділянок для суспільних потреб за згодою власника; підстави, пов'язані з суспільним інтересом, до яких належать: конфіскація за рішенням суду, викуп для суспільних потреб і примусове відчуження з мотивів суспільної необхідності; інші підстави, такі як звернення стягнення на земельну ділянку за вимогою кредитора.

14. У разі необхідності встановлення факту наявності права власності на земельну ділянку несільськогосподарських юридичних осіб повинно мати місце звичайне позовне провадження в рамках господарського судочинства. На відміну від фізичних осіб, які можуть звернутися у спрощеному порядку в рамках наказного провадження для встановлення юридичного факту (факту права власності на земельну ділянку), юридичні особи позбавлені такої можливості.

15. Судова практика свідчить про те, що для захисту права власності на деякі категорії земель (землі природно-заповідного фонду, землі іншого природоохоронного призначення, історико-культурного призначення тощо), застосовується негаторний позов. Це зумовлено специфічним правовим статусом таких земель, який унеможлиблює їхнє незаконне вибуття з державної або комунальної власності та набуття у приватне володіння. У таких випадках ефективним способом захисту прав є усунення перешкод у їх реалізації шляхом подання негаторного позову, а не повернення земельної ділянки через віндикаційний позов. Цей підхід також впливає і на позовну давність, яка у випадку подання негаторного позову не застосовується.

16. Розрахунок розміру збитків, в тому числі несільськогосподарським юридичним особам, завданих земельним ділянкам збройною агресією російської федерації здійснюється в таких випадках, які відповідно до Методики можна розглядати наступним чином: втрата земельної ділянки — як фактична обмеженість фізичного доступу до земельної ділянки її власника (наприклад внаслідок знищення інфраструктури); руйнування — як неможливість використання земельної ділянки за цільовим та функціональним призначенням через втрату нею своїх особливих властивостей або пошкодження земельної ділянки — тимчасове, що підлягає відновленню, зниження якості земельної ділянки).

17. На часі розробка нормативно-правового порядку для розрахунку збитків, завданих приватним власникам земельних ділянок (в тому числі фізичним та юридичним особам), які знаходяться на тимчасово окупованих територіях. На сьогодні одним із можливих варіантів відшкодування залишається стягнення упущеної вигоди за неможливість використовувати земельну ділянку через тимчасову російську окупацію.

## ВИСНОВКИ

У дисертації здійснено теоретичне узагальнення і вирішення наукового завдання, яке полягало в отриманні нових результатів у формі наукових висновків стосовно сутності та особливостей правового регулювання права власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб, виявленні проблемних аспектів нормотворчості та правозастосування у вказаній сфері, а також наданні обґрунтованих пропозицій і рекомендацій для їх вирішення.

На основі комплексного аналізу, проведеного із застосуванням загальнонаукових та філософських методів пізнання, сформульовано такі висновки.

1. Нормативне регулювання земельних відносин за участю несільськогосподарських юридичних осіб характеризується поетапним формуванням та вдосконаленням нормативно-правової бази, з урахуванням виявлених недоліків і їх поступового усунення. На першому етапі розвитку нормативно-правового регулювання набуття земельних ділянок у приватну власність несільськогосподарськими юридичними особами за плату зумовило необхідність започаткування ринку земель несільськогосподарського призначення, який характеризувався такими рисами: 1) набуття земель несільськогосподарського призначення у приватну власність регулювалося низкою указів Президента України; 2) оплатна приватизація юридичними особами приватного права несільськогосподарських земель була нерозривно пов'язана з приватизацією державного майна, зокрема, наявністю єдиного рішення уповноваженого органу щодо приватизації об'єкта нерухомості та земельної ділянки.

2. Гносеологічне осмислення діючих норм земельного права та практика його застосування дозволяє стверджувати, що правова регламентація права приватної власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні

ділянки спрямована не тільки на запровадження ринку земель несільськогосподарського призначення, а й на його подальший розвиток.

3. Раціональне використання земель несільськогосподарського призначення забезпечує баланс між задоволенням суспільних потреб та ефективною господарською діяльністю, що здійснюється юридичними особами у таких галузях як промисловість, енергетика, транспорт, житлова та громадська забудова, рекреація та інших. При передачі у приватну власність земельних ділянок, що перебувають під особливою державною охороною (землі природоохоронного, історико-культурного, оздоровчого та іншого призначення) необхідно забезпечити підвищену ефективність контролю за їх цільовим використанням, що дозволить зберегти унікальні природні властивості таких об'єктів.

4. Несільськогосподарські юридичні особи можна поділити на комерційні та некомерційні утворення. У першому випадку діяльність таких осіб спрямована на отримання прибутку, зокрема за рахунок використання земельних ділянок, набутих у власність. Друга група включає, серед іншого, житлово-будівельні, дачно-будівельні, гаражні кооперативи та об'єднання співвласників багатоквартирних будинків, які вирізняються специфічним правовим статусом у сфері землеволодіння. Зокрема, ці суб'єкти наділені правом на безоплатне набуття земельних ділянок у власність для цілей визначених законом.

5. Чинний нормативно-правовий порядок регламентує особливості правового статусу іноземних юридичних осіб як переважно несільськогосподарських власників земельних ділянок. Серед таких особливостей — обмежений перелік категорій земель, які можуть набуватися у приватну власність іноземними суб'єктами, звужене коло підстав набуття права власності на земельні ділянки, особливий порядок набуття у приватну власність земель державної чи комунальної форми власності.

6. Для належного врегулювання земельних відносин щодо земель під багатоквартирними будинками, будівлями, спорудами та прибудинкових територій існує необхідність запровадження окремого порядку передачі цих

земель у приватну власність відповідним суб'єктам. Такий порядок має включати вимоги до суб'єктів, процедуру подання та розгляду заяв, передачі земель у власність, державної реєстрації права, а також порядок оскарження відповідних рішень.

7. Право власності на земельні ділянки виступає одним із найбільш врегульованих серед інших інститутів права власності, що зумовлено особливим значенням землі як обмеженого природного ресурсу та базового елемента господарської діяльності. Це відображається, зокрема у встановленні законодавчих меж для здійснення цього права, сукупності обов'язків та обмежень, спрямованих, серед іншого, на раціональне використання та охорону земельних ресурсів.

8. Виокремлення змішаної форми власності, яка характеризується поєднанням часток у праві власності на земельну ділянку різних форм власності (наприклад, державної та приватної) є непрактичним та необґрунтованим. Відомо, що суб'єкти різних форм права власності на землю мають принципово неоднаковий правовий статус, який не може об'єднатися у частках на право приватної власності на одну земельну ділянку. Це підтверджує доцільність збереження існуючих правових підходів до єдності права приватної власності на земельну ділянку без впровадження змішаної форми права власності.

9. Підприємницька спрямованість діяльності окремих несільськогосподарських юридичних осіб — співвласників земельної ділянки, зумовлює обов'язковість укладення договору, який повинен регламентувати порядок спільного використання належної їм земельної ділянки.

10. Порядок набуття у власність земельних ділянок несільськогосподарськими юридичними особами залежить, зокрема від: а) виду суб'єкта набуття (наприклад, вітчизняна чи іноземна особа); б) форми власності земельної ділянки, що набувається у власність (державна, комунальна чи приватна); в) окремих підстав набуття земельної ділянки у приватну власність; г) форми набуття у власність (оплатна чи безоплатна) тощо.

11. Перелік істотних умов угоди щодо переходу права власності на земельні ділянки не обмежується статтею 132 ЗК України. Законом закріплюються й інші істотні умови таких правочинів, зокрема встановлена ч. 16 ст. 120 ЗК України щодо одночасного переходу права власності на земельну ділянку (крім земель державної чи комунальної власності), на якій знаходиться об'єкт нерухомого майна, разом із таким майном, що переходить від відчужувача до набувача такого об'єкта.

12. Особливими підставами набуття у приватну власність земельних ділянок, які не вимагають обов'язкового укладення окремих договорів щодо переходу права власності на земельну ділянку, закон визначає випадки, зокрема, пов'язані з реорганізацією юридичної особи (ст. 104 ЦК України) або переходом права власності на нерухоме майно (будівлі чи споруди), розташоване на відповідній земельній ділянці (120 ЗК України).

13. Можливості набуття у приватну власність земельних ділянок без проведення аукціону (зокрема, ч. 2 ст. 134 ЗК України) потребують закріплення обмеження граничної площі земельної ділянки, яка продається, що обумовлено необхідністю забезпечення принципу рівності та обмеження площ несільськогосподарських земель.

14. Запропоновано усунути законодавчу прогалину, пов'язану з відсутністю порядку визначення вартості земельних ділянок несільськогосподарського призначення та вимог до їх мінімальної вартості під час внесення таких земельних ділянок до статутного капіталу юридичної особи, шляхом нормативної регламентації цієї процедури.

15. З'ясовано, що як засновники, так і учасники юридичної особи мають право вносити земельну ділянку до її статутного капіталу. При цьому у разі внесення земельної ділянки до статутного капіталу державній реєстрації підлягає не лише право власності на цю ділянку в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, але й зміни до розміру статутного капіталу в Державному реєстрі юридичних осіб, фізичних осіб-підприємців та громадських формувань.

16. Визначено обґрунтованість внесення змін до ЗК України для усунення наявної нормативної прогалини, що стосується регулювання порядку укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти, що підлягають приватизації. У цьому контексті необхідно: 1) або внести корективи до абзацу 2 частини 6 статті 128 та абзацу 2 частини 1 статті 116 Земельного кодексу України, виключивши невірні посилання на частину 1 статті 128 Земельного кодексу України як на порядок укладення зазначених договорів; 2) або, в частині 1 статті 128 Земельного кодексу України, визначити процедуру укладення договорів купівлі-продажу земельних ділянок, на яких розміщені об'єкти, що підлягають приватизації.

17. Серед ефективних інструментів підвищення інвестиційної привабливості земель виступають: створення та розширення індустріальних парків, які забезпечують необхідні інфраструктурні умови для функціонування промислових підприємств; впровадження цифрових технологій в управлінні земельними ресурсами; запровадження правового режиму «інвестиційної привабливості земельних ділянок» та інше.

18. Реалізація права приватної власності на землю несільськогосподарськими юридичними особами зумовлюється цільовим призначенням земельної ділянки та законодавчо встановленими межами здійснення такого права, які закріплені відповідними нормами законодавства для кожної категорії земель.

19. Підстави припинення права приватної власності на земельні ділянки несільськогосподарських юридичних осіб визначені в ЗК України вичерпно, що є важливою гарантією захисту права приватної власності на землю. Водночас із аналізу норм законодавства випливає можливість існування й інших підстав припинення права власності. До таких, наприклад, належить примусове вилучення, зокрема, земельних ділянок, розташованих на території України, що належать резидентам російської федерації.

20. Доцільним видається у переліку підстав припинення права власності на земельну ділянку замінити термін «конфіскація земельної ділянки» на



«примусове вилучення земельної ділянки», яке здійснюється в судовому порядку. Вилучення земельної ділянки в судовому порядку точніше відображає сутність правової процедури, орієнтованої на задоволення суспільних потреб із обов'язком компенсації вартості вилученої земельної ділянки її власнику.

21. Загальними підставами для судового захисту права власності несільськогосподарських юридичних осіб на земельні ділянки виступають: а) наявність підтвердженого належними доказами права власності на земельну ділянку; б) підтверджений доказами факт порушення права власності (невизнання, оспорювання, перешкоджання у користуванні, порушення прав власника та ін.).

22. Актуальною залишається проблема відсутності механізму реального виконання судових рішень щодо стягнення збитків з російської федерації, завданих майну господарюючих суб'єктів, в тому числі земельним ділянкам, через широкомасштабну збройну агресію проти України. Перспективними видаються напрямки виконання судових рішень в європейських країнах через процедуру визнання та виконання рішень національних судів України за кордоном. Таке виконання має відбуватися за рахунок майна резидентів російської федерації, яке розташоване у країні виконання рішення. Альтернативним напрямком виступає перспектива створення спеціального міжнародного правового механізму відшкодування збитків, завданих збройною агресією російської федерації Україні, її громадянам та юридичним особам тощо.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Домашенко М. В., Рубаник В. Є. Власність і право власності: нариси з історії, філософії і практики регулювання відносин власності в Україні. Харків: Факт, 2002. 550 с.
2. Юридична енциклопедія: В 6 т. / Редкол.: Ю. С. Шемшученко (голова редкол.) та ін. Київ: «Укр. енцикл.», 1998.  
URL: [https://leksika.com.ua/20000315/legal/tsivilniy\\_kodeks\\_usrr\\_1922](https://leksika.com.ua/20000315/legal/tsivilniy_kodeks_usrr_1922) (дата звернення: 30.05.2022).
3. Земельний кодекс У.С.Р.Р: Постановление Всеукраинского центрального исполнительного комитета от 29 ноября 1922 г.  
URL: <https://ips.ligazakon.net/document/view/КР220002?an=2> (дата звернення: 30.05.2022).
4. Іванов В. М. Історія держави і права України : підручник. Київ: МАУП, 2007. 552 с.
5. Основы земельного законодательства союза ССР и союзных республик: Закон об утверждении основ земельного законодательства союза ССР и союзных республик от 13 декабря 1968 № 3401-VII.  
URL: <http://www.economics.kiev.ua/download/ZakonySSSR/data03/tex15219.htm> (дата звернення: 12.12.2024).
6. Земельний кодекс Української РСР : Закон Української РСР від 08.07.1970 р № 2874-VII. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1970. № 29. Ст. 205.
7. Становлення і розвиток земельного законодавства України у ХХ – на початку ХХІ століття : наук.-практ. посібник для суддів та кандидатів на посаду судді / за ред. Павла Кулиничча. Київ: ФОП Клименко Ю. Я., 2018. 142 с.
8. Про державний суверенітет України : Декларація Верховної Ради Української РСР від 16 липня 1990 р. № 55-XII. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1990. № 31. Ст. 429.

9. Про економічну самостійність Української РСР : Закон Української РСР від 3 серпня 1990 р. № 142-ХІІ. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1990. № 34. Ст. 499.
10. Про власність : Закон України від 7 лютого 1991 р. № 697-ХІІ. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 20. Ст. 249.
11. Про підприємства в Українській РСР : Закон України від 27 березня 1991 р. № 887-ХІІ. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 24. Ст. 272.
12. Про земельну реформу : Постанова Верховної Ради Української РСР від 18 грудня 1990 р. № 563-ХІІ. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 10. Ст. 100.
13. Шульга М. В. Правова природа довічного успадкованого володіння землею. *Правове забезпечення соціально-економічного розвитку: стан та перспективи : матеріали Всеукр. наук.-практ. конф. (м. Вінниця, 11–12 жовтня 2019 р.)*. Вінниця, 2019. С. 241–243.
14. Земельний кодекс Української РСР: Закон Української РСР від 18 грудня 1990 р. № 561-ХІІ. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 10. Ст. 98.
15. Про внесення змін і доповнень до Земельного кодексу Української РСР: Закон України від 13 березня 1992 р. № 2196-ХІІ. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 25. Ст. 354.
16. Про прискорення земельної реформи та приватизацію землі: Постанова Верховної Ради України від 13 березня 1992 р. № 2200-ХІІ. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 25. Ст. 355.
17. Про приватизацію земельних ділянок: Декрет Кабінету Міністрів України від 26 грудня 1992 р. № 15-92. *Відомості Верховної Ради України*. 1993. № 10. Ст. 79.
18. Про форми власності на землю: Закон України від 30 січня 1992 р. № 2073-ХІІ. *Відомості Верховної Ради України*. 1992. № 18. Ст. 225.
19. Каракаш І. І. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: науч.-практ. пособ. Киев: Истина, 2004. 212 с.

URL: [https://library.nlu.edu.ua/POLN\\_TEXT/POSIBNIKI\\_2009/KARAKASH\\_2004.pdf](https://library.nlu.edu.ua/POLN_TEXT/POSIBNIKI_2009/KARAKASH_2004.pdf) (дата звернення: 15.11.2024).

20. Про приватизацію об'єктів незавершеного будівництва: Указ Президента України від 14 жовтня 1993 р. № 456/93. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/456/93#top> (дата звернення: 11.05.2022).

21. Довідник з проведення земельних аукціонів в Україні: упорядк. на досвіді успішного проведення аукціонів у Харкові, Львові, Одесі та Чернігові. Київ: Ат «КоДр», 1995. 180 с.

22. Про заходи щодо розвитку та регулювання ринку земель населених пунктів, інших земель несільськогосподарського призначення: Указ Президента України від 4 лютого 2000 р. № 168/2000. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/168/2000#Text> (дата звернення: 20.05.2022).

23. Формування ринку землі в Україні : друге видання, перероб. та доп. / за ред. А. С. Даниленка, Ю. Д. Білика. Київ : Урожай, 2006. 277 с.

24. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3-4. Ст. 27.

25. Падалка С. С. Земельний кодекс України 2001. Енциклопедія історії України: Т. 3: Е-Й / редкол.: В. А. Смолій (голова) та ін. НАН України. Київ: Наукова думка, 2005. 672 с. URL: [http://resource.history.org.ua/cgi-bin/eiu/history.exe?&I21DBN=EIU&S21CNR=20&S21P01=0&S21P03=TRN=&S21STR=Zemelny\\_kodeks\\_Ukr\\_2001](http://resource.history.org.ua/cgi-bin/eiu/history.exe?&I21DBN=EIU&S21CNR=20&S21P01=0&S21P03=TRN=&S21STR=Zemelny_kodeks_Ukr_2001) (дата звернення: 20.06.2024).

26. Цивільний кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 435-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 40–44. Ст. 356.

27. Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких законодавчих актів України у зв'язку з прийняттям Цивільного кодексу України: Закон України від 27 квітня 2007 року № 997-V. *Відомості Верховної Ради України*. 2007. № 33. Ст. 440.

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

29. Про оцінку земель : Закон України від 11 грудня 2003 р. № 1378-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 15. Ст. 229.
30. Про охорону земель : Закон України від 19 червня 2003 р. № 962-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 349.
31. Про розмежування земель державної та комунальної власності: Закон України від 5 лютого 2004 р. № 1457-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 35. Ст. 411.
32. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України від 1 липня 2004 р. № 1952-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 51. Ст. 553.
33. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61.
34. Про індустриальні парки : Закон України від 21 червня 2012 р. № 5018-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 22. Ст. 212.
35. Про внесення змін до Закону України «Про індустриальні парки» та деяких інших законодавчих актів України щодо залучення інвестицій у промисловий сектор економіки шляхом стимулювання створення індустриальних парків: Закон України від 7 вересня 2021 року № 1710-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2021. № 49. Ст. 390.
36. Про державну підтримку інвестиційних проектів із значними інвестиціями в Україні: Закон України від 17 грудня 2020 року № 1116-IX. *Голос України*. 2021. 12 лют. № 26.
37. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо продажу земельних ділянок та набуття права користування ними через електронні аукціони: Закон України від 18 травня 2021 року № 1444-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2021. № 30. Ст. 243.
38. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо переходу прав на земельну ділянку у зв'язку з переходом прав на об'єкт нерухомого майна, який на ній розміщено: Закон України від 8 вересня 2021 року № 1720-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2021. № 50. Ст. 394.

39. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України: Закон України від 6 лютого 2024 року № 3563-ІХ. *Голос України*. 2024. 28 лют. № 7.

40. Деякі питання державного стимулювання створення та функціонування індустріальних парків: Постанова Кабінету Міністрів України від 4 червня 2024 р. № 644. *Урядовий кур'єр*. 2024. 11 черв. № 118.

41. Про схвалення Стратегії розвитку індустріальних парків на 2023–2030 роки: Розпорядження Кабінету Міністрів України від 24 лютого 2023 р. № 176-р. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/176-2023-p#Text> (дата звернення: 13.11.2024).

42. Про внесення зміни до статті 287 Митного кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності індустріальних парків в Україні: Закон України від 21 червня 2022 року № 2331-ІХ. *Голос України*. 2022. 18 лип. № 147.

43. Про внесення змін до Податкового кодексу України щодо створення сприятливих умов для діяльності індустріальних парків в Україні: Закон України від 21 червня 2022 року № 2330-ІХ. *Голос України*. 2022. 18 лип. № 147.

44. Методика визначення розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану: затв. Наказом Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 04 квітня 2022 року № 167. *Офіційний вісник України*. 2022. № 31. С. 207. Ст. 1677.

45. Методика визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації: затв. Наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 18 травня 2022 року № 295. *Офіційний вісник України*. 2022. № 45. С. 94. Ст. 2479.

46. Методика визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської

Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності: затв. Наказом Міністерства економіки України та Фонду державного майна України від 18 жовтня 2022 року № 3904/1223. *Офіційний вісник України*. 2022. № 97. С. 102. Ст. 6074.

47. Носік В. В. Реалізація гносеологічної функції аграрного, земельного, екологічного права в системі юридичної науки в Україні. *Нове українське право*. 2023. Вип. 5. DOI: <https://doi.org/10.51989/NUL.2023.5.6>. URL: <http://newukrainianlaw.in.ua/index.php/journal/article/view/539/489> (дата звернення: 26.12.2024).

48. Пейчев К. П. Індивідуалізація земельної ділянки. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна*. Серія «Право». 2017. Вип. 24. С. 107–110. URL: <https://periodicals.karazin.ua/law/article/view/10566/10151> (дата звернення: 26.01.2023).

49. Земельне право: підручник. 3-тє вид., доп. і перероб. / за ред. М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 2023. 592 с.

50. Ходико Ю. Деякі питання іпотеки земельних ділянок. *Вісник Національної академії прокуратури України*. 2012. № 4. С. 58–62. URL: [https://scholar.google.com.ua/citations?view\\_op=view\\_citation&hl=ru&user=0eUIe7sAAAAJ&citation\\_for\\_view=0eUIe7sAAAAJ:UeHWp8X0CEIC](https://scholar.google.com.ua/citations?view_op=view_citation&hl=ru&user=0eUIe7sAAAAJ&citation_for_view=0eUIe7sAAAAJ:UeHWp8X0CEIC) (дата звернення: 26.01.2023).

51. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 7 липня 2011 року № 3613-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2012. № 8. Ст. 61.

52. Сидор В. Д. Теоретичні підходи до визначення ознак земельної ділянки. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2014. Серія: Право. Вип. 27, Т. 6. С. 97–100. URL: <https://dspace.uzhnu.edu.ua/jspui/bitstream/lib/71111/1/ТЕОРЕТИЧНІ%20ПІДХОДИ%20ДО%20ВИЗНАЧЕННЯ%20ОЗНАК%20ЗЕМЕЛЬНОЇ%20ДІЛЯНКИ.pdf> (дата звернення: 26.05.2023).

53. Актуальні проблеми правового регулювання аграрних, земельних, екологічних та природоресурсних відносин в Україні: колективна монографія / відп. ред.: Т. Є. Харитонова, І. І. Каракаш. Одеса: Видавничий дім «Гельветика», 2018. 722 с.

54. Шульга М. В. Правові наслідки нецільового використання земельних ділянок. *Право та інновації: наук.-практ. журн.* / редкол.: С. О. Кузніченко (голов. ред.) та ін. Харків: НДІ правового забезпечення інноваційного розвитку НАПрН України, 2024. № 2 (46). С. 21–25.

55. Мірошниченко А. М. Проблемні правові питання поділу земель на категорії. *Бюлетень Міністерства юстиції України*. 2005. № 12 (50). С. 50.

56. Туєва О. М. Про деякі аспекти права власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення. URL: <https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/10561/1/Tuyeva.pdf> (дата звернення: 13.11.2024).

57. Кулинич П. Ф. Поняття та юридичні ознаки земель сільськогосподарського призначення. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 2. С. 204–209. URL: <http://dspace.nbuv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/25098/37-Kulinich.pdf?sequence=1> (дата звернення: 13.11.2024).

58. Титова Н. І. Землі сільськогосподарського призначення: поняття, особливості, склад. *Права громадян України: наук.-навч. посіб.* / за ред. Н. І. Титової. Львів: ПАІС, 2005. С. 9–28.

59. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20 червня 2023 року у справі № 554/10517/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113091902> (дата звернення: 10.10.2023).

60. Лісова Т. В. Землі оздоровчого призначення та їх використання. URL: [https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/2818/1/Lisova\\_48-50.pdf](https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/2818/1/Lisova_48-50.pdf) (дата звернення: 18.12.2024).

61. Про курорти: Закон України від 5 жовтня 2000 року № 2026-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 50. Ст. 435.



62. Про охорону культурної спадщини: Закон України від 8 червня 2000 року № 1805-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 39. Ст. 333.
63. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12 березня 2024 року у справі № 927/1206/21. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117757951> (дата звернення: 26.11.2024).
64. Павлюк О. В. Права на земельні ділянки іноземних фізичних та юридичних осіб в Україні: дис. ... д-ра філософії. Київ, 2023. 271 с.
65. Про морські порти України: Закон України від 17 травня 2012 року № 4709-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 22. Ст. 218.
66. Про електронні комунікації: Закон України від 16 грудня 2020 року № 1089-IX. *Голос України*. 2021. 16 січ. № 7.
67. Барабаш А. Г., Присяжний В. В. Поняття та характерні риси права приватної власності на ліси. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 2. С. 279–282. URL: [http://www.lsej.org.ua/2\\_2023/63.pdf](http://www.lsej.org.ua/2_2023/63.pdf) (дата звернення: 11.01.2024).
68. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо збереження лісів: Закон України від 20 червня 2022 року № 2321-IX. *Голос України*. 2022. 09 лип. № 141.
69. Велика українська юридична енциклопедія: у 20 т. Т. 16: Земельне та аграрне право / редкол.: М. В. Шульга (голова), В. В. Носік, П. Ф. Кулинич (заст. голови) та ін.; Нац. акад. прав. наук України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків: Право, 2019. 696 с.
70. Про підприємництво: Закон України від 7 лютого 1991 року № 698-XII. *Відомості Верховної Ради УРСР*. 1991. № 14. Ст. 168.
71. Господарський кодекс України: Закон України від 16 січня 2003 року № 436-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 18, № 19–20, № 21–22. Ст. 144.
72. Про кооперацію: Закон України від 10 липня 2003 року № 1087-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2004. № 5. Ст. 35.

73. Про державну реєстрацію юридичних осіб, фізичних осіб — підприємців та громадських формувань: Закон України від 15 травня 2003 року № 755-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 31–32. Ст. 263.

74. Класифікатор видів економічної діяльності (КВЕД), затверджений наказом Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 11 жовтня 2010 року № 457. Дата оновлення: 04.01.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/vb457609-10#Text> (дата звернення: 26.12.2024).

75. Чоломбитько Ю. О. Особливості права власності на землю юридичних осіб приватного права. *Право та інновації*. 2024. № 2 (46). С. 106–111.

76. Цивільне право: підручник: у 2 т. Т. 1 / В. І. Борисова (кер. авт. кол.), Л. М. Баранова, Т. І. Бегова та ін.; за ред. В. І. Борисової, І. В. Спасибо-Фатєєвої, В. Л. Яроцького. Харків: Право, 2011. 656 с.

77. Олькіна О. В. Юридичні особи публічного права: постановка проблеми визначення критеріїв розмежування юридичних осіб публічного та приватного права. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/bitstream/handle/11300/5281/Juridichny%20osobi%20publ%20ychnogo%20prava%20postanovka%20problemi.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (дата звернення: 25.05.2022).

78. Каракаш І. І. Право власності на природні об'єкти та їх ресурси в Україні. Одеса: «Юридична література». 2017. 436 с.

79. Чоломбитько Ю. О. Несільськогосподарські юридичні особи як власники земельних ділянок. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2024. № 86. С. 203–208. DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.3.30>. URL: <https://visnyk-juris-uzhnu.com/wp-content/uploads/2025/01/32-2.pdf> (дата звернення: 10.01.2025).

80. Про міжнародне приватне право: Закон України від 23 червня 2005 року № 2709-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2005. № 32. Ст.422.

81. Ігнатенко І. В., Федчишин Д. В. Земельна інвестиційна політика: правові проблеми. *Jurisprudence under martial law: conceptual dimension: Scientific monograph*. Riga, Latvia : Baltija Publishing, 2024. С. 88-108.

82. Савченко С. В. Правові засади використання та охорони земель для дачного будівництва: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2021. 20 с.

83. Правила утримання жилих будинків та прибудинкових територій: затв. Наказом Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 17 травня 2005 року № 76. *Офіційний вісник України*. 2005. № 35. С. 285. Ст. 2158.

84. Про затвердження національних стандартів України, державних класифікаторів України, національних змін до міждержавних стандартів, внесення зміни до наказу Держспоживстандарту України від 31 березня 2004 р. № 59 та скасування нормативних документів: затв. Наказ Державного комітету України з питань технічного регулювання та споживчої політики від 28.05.2004 №97. Дата оновлення: 11.11.2022. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/v0097609-04#Text>. Дата звернення (30.11.2023).

85. Борисова В. І., Янишен В. І. Житлово-будівельні кооперативи: минуле та сучасність. *Актуальні проблеми приватного права : матеріали наук.-практ. конф., присвяч. 94-й річниці з дня народж. В. П. Маслова*. Харків, 2016. С. 12–16.

86. Ковальова О. П. Особливості організаційно-господарського забезпечення діяльності житлово-будівельних кооперативів. *Вісник Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого»*. 2012. № 4 (11). С. 112–119.

87. Позова Д. Д. Правове становище житлово-будівельних кооперативів за законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук: спец. 12.00.03. Нац. ун-т «Одеська юрид. акад.». Одеса, 2012. 20 с.

88. Малохліб О. Проблемні питання виникнення земельних прав житлово-будівельних кооперативів. *Національний юридичний журнал: Теорія і*

*практика*. 2017. № 1 (23). С. 125–129.  
URL: <http://www.jurnaluljuridic.in.ua/archive/2017/1/28.pdf> (дата звернення: 26.11.2024).

89. Постанова Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду від 02.03.2021 у справі № 911/261/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/95573478> (дата звернення 23.11.2024).

90. Висновок антикорупційної експертизи проєкту Житлового кодексу України. URL: <https://nazk.gov.ua/wp-content/uploads/2022/01/ZHytlovyj-koдекс.pdf> (дата звернення 13.11.2024)

91. Безкоштовна передача земельних ділянок фіктивним житлово-будівельним кооперативам. URL: [https://antycorportal.nazk.gov.ua/risks/view/?risk\\_id=8](https://antycorportal.nazk.gov.ua/risks/view/?risk_id=8) (дата звернення 14.11.2024).

92. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від 29 листопада 2001 року № 2866-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 10. Ст.78.

93. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14 травня 2015 року № 417-VIII. *Відомості Верховної Ради*. 2015. № 29. Ст. 262.

94. Костяшкін І. О., Заверуха С. В. До питання безоплатного набуття права власності на землю юридичними особами. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2024. № 6. С. 445–449. DOI: <https://doi.org/10.24144/2788-6018.2024.06.72>.

95. Про регулювання містобудівної діяльності: Закон України від 17 лютого 2011 року № 3038-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2011. № 34. Ст.343

96. Постанова Верховного Суду у складі Касаційного цивільного суду від 29 липня 2024 у справі № 362/5218/20 року. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/120654490> (дата звернення 13.11.2024).

97. Поліводський О. Інтерв'ю. *Юридична практика*. 2022. URL: <https://pravo.ua/u-nas-sformuvalas-identychnist-my-znaiemo-tochno-shcho-my-ne->

rosiiany-i-znaiemo-chomu-oleksandr-polivodskyi-partner-pravnychoi-firmy-sofiia-iuryst-v-armii/ (дата звернення: 30.10.2024).

98. Гуревський В. К. Право приватної власності на землі сільськогосподарського призначення : Монографія. Одеса: Астропринт, 2000. 136 с.

99. Кіріяк О. В., Пацурківський Ю. П., Гудима-Підвербецька М. М. Цивільне право (загальна частина): навч. посібник. Чернівці: Чернівець. Нац. Ун-т ім. Ю. Федьковича, 2021. 304 с.

100. Мірошниченко А. М. Земельне право України: Підручник. 2-ге видання, допов. і перероб. Київ: Алерта, ЦУЛ, 2011. 678 с.

101. Кулинич О. П. Право приватної власності на земельну ділянку як об'єкт цивільно-правового захисту. *Держава і право*. 2011. Вип. 53. С. 401–406. URL: <http://dspace.nbuv.gov.ua/bitstream/handle/123456789/63654/66-Kulynych.pdf?sequence=1> (дата звернення: 13.11.2024).

102. Право власності в Україні: навч. посіб. / за заг. ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової. Київ: Юрінком Інтер, 200. 816 с.

103. Мироненко І. В. Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні. Монографія. Івано-Франківськ: Супрун В. П., 2012. 190 с.

104. Kharytonova T. The correlation between land and subsoil use when using underground space / T. Kharytonova, V. Nosik, A. Kostruba, V. Mikhailov, M. Kurilo // *Visnyk Taras Shevchenko National University of Kyiv*. - Kyiv : Institute of Geology Taras Shevchenko National University of Kyiv, 2021. - 2(93). - P. 64-70.

105. Костяшкін І. О. Правове забезпечення соціальної функції права власності на землю в Україні : монографія. Хмельницький: Хмельницький університет управління та права. 2016. 429 с.

106. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: монографія. К.: Юрінком Інтер, 2006. 544 с.

107. Ковальчук М. О. Земля як об'єкт інвестиційного розвитку за законодавством України. : дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2014. 199 с.

108. Соловьев А. Н. Ограничение права собственности как элемент содержания юридической обязанности собственника (некоторые аспекты проблемы). *Проблеми цивільного права та процесу*. Харків, 2019. URL: [https://univd.edu.ua/general/publishing/konf/24\\_05\\_2019/pdf/56.pdf](https://univd.edu.ua/general/publishing/konf/24_05_2019/pdf/56.pdf) (дата звернення: 11.12.2024).

109. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні: Закон України від 20 вересня 2019 року № 132-IX. *Відомості Верховної Ради*. 2019. № 46. Ст. 299.

110. Некіт К. Г. Довірча власність як спосіб забезпечення виконання зобов'язань: аналіз вітчизняного та зарубіжного законодавства. *Часопис цивілістики*. Вип. 21. С. 78–81. URL: <http://dspace.onua.edu.ua/bitstream/handle/11300/8906/18.pdf.pdf?sequence=1&isAllowed=y> (дата звернення: 04.03.2023).

111. Шульга М. В., Любченко П. М. До питання щодо реалізації місцевими радами власницьких правомочностей у сфері земельних відносин. *Проблеми законності*. 2019. Вип. 146. С. 91–102. URL: <http://plaw.nlu.edu.ua/article/download/173855/179253> (дата звернення: 15.10.2023).

112. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар. Т. 3: Право власності та інші речові права / за ред. І. В. Спасибо-Фатеевої. Харків: ЕКУС, 2023. 808 с.

113. Чирик А. О. Спільна часткова власність на земельну ділянку: монографія / за заг. ред. проф. М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 2020. 172 с.

114. Федчишин Д. В., Ігнатенко І. В. Медіація як альтернативний спосіб вирішення земельних спорів за участі юридичних осіб. *Науковий часопис Українського державного університету імені Михайла Драгоманова*. Серія: Право. 2024. Вип. 43. С. 82-88.

115. Ковач Д. Л. Правове регулювання виникнення земельних прав: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2016. 20 с.

116. Носік В. В. Конституційні засади реалізації права власності на землю в Україні. *Актуальні проблеми приватизації та оцінки земель: зб. наук. праць за ред. Б. А. Семенкова*. Суми: ВВП «Мрія - 1». 1999. С. 12-16.

117. Дремлюга К. О. Підстави набуття прав на землю громадянами України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ, 2010. 212 с.

118. Висіцька І. Реорганізація і речові права на землю: чи необхідне переоформлення? URL: <https://vysitska.com/2019/06/24/реорганізація-і-речові-права-на-землю/> (дата звернення: 15.11.2024).

119. Ковальчук Т., Заєць О. Приватизація земель в Україні: шляхи розв'язання законодавчих колізій. *Право України*. 1999. № 8. С. 28-31.

120. Буракова А. М., Шульга М. В. Історико-правові аспекти безоплатної приватизації сільськогосподарських земель. *Економічна теорія та право*. Харків. Право. 2024. С. 78-93

121. Про Концепцію роздержавлення і приватизації підприємств, землі та житлового фонду: Постанова Верховної Ради України від 31 жовтня 1991 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 53. Ст. 795.

122. Даниленко А. С., Білик Ю. Г. Формування ринку землі в Україні: монографія. 2-е вид., переробл. та допов. / за ред. А. С. Даниленка, Ю. Г. Білика. Київ: Урожай, 2006. 277 с.

123. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 17 жовтня 2018 року у справі № 380/624/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/77361939> (дата звернення 13.08.2024).

124. Про приватизацію державного і комунального майна: Закон України № 2269-VIII від 18.01.2018. *Відомості Верховної Ради*. 2018. № 12. Ст. 68.

125. Чоломбитько Ю. О. Особливості виникнення права власності на землю у юридичних осіб приватного права. *Юридична осінь 2021 року: зб. тез доповідей та наук. повідомл. учасників міжнар. наук.-практ. конф. молодих учених (Харків, 18 листоп. 2021 р.)* / за заг. ред. Д.В. Лученко. – Х.: Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого, 2021. С. 229-231.

126. Носік В. Земельні торги: поняття і юридичне значення. *Приватизація землі: закон, практика, проблеми*. 2003. № 2. С. 38-39.

127. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 20 липня 2022 року у справі № 923/196/20. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105852862> (дата звернення 20.08.2024).

128. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 29 вересня 2020 року у справі № 688/2908/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/92137264> (дата звернення 20.08.2024).

129. Передача прав на земельну ділянку в обхід процедури аукціонів. URL: <https://antycorportal.nazk.gov.ua/risks/3/> (дата звернення 19.11.2024).

130. Постанова Великої Палати Верховного Суду у справі № 923/196/20 від 20 липня 2022 року. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/105852862> (дата звернення 20.05.2024).

131. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України від 19 жовтня 2022 року № 2698-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 28. Ст. 97.

132. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17 листопада 2009 року № 1559-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 1. Ст. 2.

133. Постанова Верховного суду від 03 листопада 2021 року у справі №817/1911/17. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/100856573> (дата звернення: 01.12.2024).

134. Про товариства з обмеженою та додатковою відповідальністю: Закон України від 6 лютого 2018 року № 2275-VIII. *Відомості Верховної Ради України*. 2018. № 13. Ст. 69.



135. Чоломбитько Ю. О. Деякі аспекти внесення земельних ділянок до статутного капіталу юридичних осіб. *Продовольча та екологічна безпека у воєнний і післявоєнний часи: правові виклики для України та світу: тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної онлайн/офлайн конференції (м. Київ, 16 вересня 2022 р.)*. Київ: ФОП Ямчинський О. В., 2022. 299 с.

136. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Постанова Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127. *Урядовий кур'єр*. 2015. № 246.

137. Ходико Ю. Є. Особливості правового режиму спадкування земельних ділянок. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*. 2016. № 22. С. 109–112. URL: [https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/13930/1/Khodyko\\_109-112.pdf](https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/13930/1/Khodyko_109-112.pdf) (дата звернення: 26.01.2024).

138. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо відновлення системи оформлення прав оренди земельних ділянок сільськогосподарського призначення та удосконалення законодавства щодо охорони земель: Закон України від 19 жовтня 2022 року № 2698-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 28. Ст. 97.

139. Щербина М. С. Принцип єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості, які на ній розташовані: дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2016. 189 с.

140. Літошенко О. С. Особливості земельної правосуб'єктності іноземних громадян, осіб без громадянства, іноземних юридичних осіб та іноземних держав. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 9. С. 107-110.

141. Лісова Т. В., Хомінець С. В., Данілік Д. М. Правові проблеми при вчиненні реєстраційних дій в аспекті реєстрації прав на земельні ділянки. *Електронне наукове видання «Аналітично-порівняльне правознавство»*. 2022. № 3. Ужгород: ДВНЗ «УжНУ», С. 127–131.

142. Лісова Т. В., Лейба Л. В. Окремі питання ведення державного земельного кадастру. *Аналітично-порівняльне правознавство*. 2023. № 3. С. 224–228.

143. Ковач Д. Л. Виникнення суб'єктивних земельних прав: монографія / під заг. ред. проф. М. В. Шульги. Харків, 2019. 224 с.

144. Кулинич П. Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми: монографія. Київ: Норма права, 2021. 307 с.

145. Піфко О. О. Реєстрація прав на землю у країнах Європи: порівняльний аналіз: дис. ... д-ра юрид. наук: 12.00.06. Ужгород, 2011. 215 с.

146. Кліменко О. М., Степаненко Н. О. Інституціональні засоби покращення інвестиційної привабливості України. *Ефективна економіка*. 2019. № 4. URL: <http://www.economy.nauka.com.ua/?op=1&z=6984> (дата звернення: 13.11.2024).

147. Степаненко С. В. Інвестиційна привабливість регіонів та інноваційна політика в контексті сталого економічного зростання. *Державне будівництво*. 2012. № 2. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeBu\\_2012\\_2\\_26](http://nbuv.gov.ua/UJRN/DeBu_2012_2_26) (дата звернення: 13.11.2024).

148. Про інвестиційну діяльність: Закон України від 18 вересня 1991 року № 1560-XII. *Відомості Верховної Ради України*. 1991. № 47. Ст. 646.

149. Чоломбитько Ю. О. Щодо інвестиційної привабливості земельних ресурсів в Україні. *Правове забезпечення екологічної та продовольчої безпеки в умовах збройних конфліктів та кліматичних змін: світовий досвід та Україна : Матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., присвяченої 75 річниці Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України (м. Київ, 15 листопада 2024 р.)*. К.: Видавництво «Наукова Столиця», 2024. С. 201-203.

150. Дмитрієва В. А. Економічні коливання незалежної України: нелінійний аналіз криз та стійкості: монографія. Дніпропетровськ: Доміанта Прінт, 2015. 116 с.

151. Колесник Я. О., Скоробагатова Н. Є. Проблеми визначення інвестиційної привабливості та інвестиційного клімату в Україні. *Актуальні*

*проблеми економіки та управління: зб. наук. пр. молодих вчених.* 2012. Вип. 6. URL: <https://ela.kpi.ua/items/e6e8a0af-b73a-4a5c-a34c-7869f65d3d02> (дата звернення: 13.11.2024).

152. Рзаєв Г. І., Вакулова В. О. Методики оцінки інвестиційної привабливості на рівні країни та перспективи їх використання в економічному аналізі. *Вісник Хмельницького національного університету. Серія «Економічні науки».* 2016. № 3(1). С. 137–143.

153. Кулинич О. П. Поняття та зміст правового режиму земель індустріальних парків. *Право. Людина. Довкілля.* 2019. № 4. С. 54–61. URL: <https://dglib.nubip.edu.ua/server/api/core/bitstreams/e4207624-90e5-4b65-8b4e-eaf832bbd689/content> (дата звернення: 15.08.2024).

154. Про затвердження Порядку надання повної або часткової компенсації відсоткової ставки за кредитами (позиками) на облаштування та/або здійснення господарської діяльності у межах індустріальних (промислових) парків: Постанова Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2022 р. № 1208. *Урядовий кур'єр.* 2022. № 233.

155. Про затвердження Порядку надання коштів для облаштування індустріальних (промислових) парків та/або забезпечення будівництва об'єктів інженерно-транспортної інфраструктури, необхідних для створення та функціонування індустріальних (промислових) парків, а також здійснення компенсації витрат на підключення та приєднання до інженерно-транспортних мереж: Постанова Кабінету Міністрів України від 4 червня 2024 р. № 644. *Урядовий кур'єр.* 2024. № 118.

156. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Bondar O. Protecting the rights of foreigners to investment-attractive land plots in Ukraine. *Juridical Tribune.* 2019. Volum 9. № 2. P. 317-329.

157. Індустріальні парки України: документ Міністерства економіки України від 06 травня 2024 року. URL: <https://me.gov.ua/view/7d41dc38-bc1b-46e7-b583-e39b70dc45a5> (дата звернення: 15.11.2024).

158. Гостєва О. Ю. Інвестиційна привабливість як складова сталого розвитку. *Другі наукові читання пам'яті академіка В.К. Мамутова (м. Київ, 3 липня 2020 р.)*. Наук. ред. В.А. Устименко. Київ: НАН України, ДУ «ІЕПД імені В.К. Мамутова НАН України», 2020. 336 с.

159. Про Цілі сталого розвитку України на період до 2030 року: Указ Президента України від 30 вересня 2019 року № 722/2019. *Урядовий кур'єр*. 2019. № 188.

160. Державна стратегія регіонального розвитку на 2021-2027 роки затверджена постановою Кабінету Міністрів України від 5 серпня 2020 р. № 695. *Урядовий кур'єр*. 2020. № 156.

161. Про реалізацію експериментального проєкту із створення, впровадження та забезпечення функціонування Єдиної цифрової інтегрованої інформаційно-аналітичної системи управління процесом відбудови об'єктів нерухомого майна, будівництва та інфраструктури: Постанова Кабінету Міністрів України від 15.11.2022 № 1286. *Урядовий кур'єр*. 2022. № 246.

162. Про затвердження Порядку використання коштів фонду ліквідації наслідків збройної агресії: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.02.2023 № 118. *Урядовий кур'єр*. 2023. № 30.

163. Про затвердження порядків з питань відновлення та розвитку регіонів і територіальних громад: Постанова Кабінету Міністрів України від 18.07.2023 № 731. *Урядовий кур'єр*. 2023. № 144.

164. План пріоритетних дій Уряду на 2023 рік, затверджений розпорядженням Кабінету Міністрів України від 14.03.2023 № 221-р. *Урядовий кур'єр*. 2023. № 61.

165. Федчишин Д. В. Правові аспекти здійснення земельних прав в Україні. *Вісник Запорізького національного університету. Юридичні науки*. 2017. № 3. С. 119-124. URL: <http://law.journalsofznu.zp.ua/archive/visnik-3-2017/15.pdf> (дата звернення: 15.06.2024).

166. Носік В. В. Локальна правотворчість та публічне адміністрування у сфері справляння плати за землю фізичними і юридичними особами: правові

форми та механізм реалізації у регулюванні публічно-приватних земельних відносин в Україні. *Нове українське право*. 2024. Вип. 3. С. 94–102. DOI: <https://doi.org/10.51989/NUL.2024.3.11> (дата звернення: 06.01.2025).

167. Федчишин Д. В. Реалізація та захист земельних прав в Україні: проблеми теорії та практики: монографія. Запоріжжя: Видавничий Дім «Гельветика». 2020. 418 с.

168. Андрейцев В. І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії. К.: Знання, 2005. 445 с.

169. Про правовий режим воєнного стану: Закон України від 12 травня 2015 року № 389-VIII. *Відомості Верховної Ради*. 2015. № 28. Ст. 250.

170. Платонова Є. О. Правовий механізм припинення права власності на землю в Україні. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2023. № 1. URL: [http://lsej.org.ua/1\\_2023/53.pdf](http://lsej.org.ua/1_2023/53.pdf) (дата звернення: 26.12.2024).

171. Постанова Вищого господарського суду України у справі № 10/312 від 24.01.2012. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/21209201> (дата звернення: 26.02.2024).

172. Кулинич П. Ф. Добровільна відмова від землі. *The Ukrainian Farmer*. 2016. URL: <https://agrotimes.ua/article/dobrovilna-vidmova-vid-zemli/> (дата звернення – 08.12.2024).

173. Єлісеєва О. В. Припинення права приватної власності на земельну ділянку за законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київський національний ун-т ім. Тараса Шевченка. Київ, 2006. 240 с.

174. Протокол до Конвенції про захист прав людини і основоположних свобод зі змінами, внесеними Протоколом № 11: ратифіковано Законом України від 17 липня 1997 року № 475/97-ВР. *Офіційний вісник України*. 2006. № 32. С. 453. Ст. 2372.

175. Про передачу, примусове відчуження або вилучення майна в умовах правового режиму воєнного чи надзвичайного стану: Закон України від 17 травня 2012 року № 4765-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2013. № 15. Ст. 99.

176. Про правовий режим надзвичайного стану: Закон України від 16 березня 2000 року № 1550-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2000. № 23. Ст. 176.

177. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17 листопада 2009 року № 1559-VI. *Відомості Верховної Ради України*. 2010. № 1. Ст. 2.

178. Постанова Верховного суду у складі колегії суддів Касаційного адміністративного суду від 02 травня 2023 року у справі № 856/2/22-а. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/111015022> (дата звернення: 14.09.2024).

179. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення: Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2020. № 20. Ст.142.

180. Павлюк О. В. Права на землю іноземних фізичних осіб в Україні. *Актуальні правові проблеми інноваційного розвитку агросфери*. 2020. URL: [https://ndipzir.org.ua/wp-content/uploads/2020/20.11.20/ActualLawIssues20\\_92.pdf](https://ndipzir.org.ua/wp-content/uploads/2020/20.11.20/ActualLawIssues20_92.pdf) (дата звернення - 08.12.2024).

181. Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів: Закон України від 3 березня 2022 року № 2116-IX. *Голос України*. 2022. 06 берез. № 47.

182. Заєць О. І., Сафонова К. В. Особливості правових форм набуття (реалізації) прав на землю у світлі повоєнних змін до земельного законодавства України. *Часопис Київського університету права*. 2022. № 1. С. 183–188.

183. Про іпотеку: Закон України від 5 червня 2003 року № 898-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 38. Ст. 313.

184. Заєць О.І. Новітня парадигма непорушності права власності на землю. *Часопис Київського університету права*. 2023. № 2.С.137-140.

185. Ігнатенко І. В. Правові проблеми захисту земельних прав в контексті глобального «захоплення земель» (досвід Канади). *Електронне наукове фахове видання «Юридичний науковий електронний журнал»*. 2024. № 2. С. 198-201.

186. Федчишин Д. В. Актуальні аспекти самозахисту у здійсненні прав на землю. *Право і суспільство*. 2018. № 4. С. 144-149 [http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2018/4\\_2018/part\\_1/28.pdf](http://pravoisuspilstvo.org.ua/archive/2018/4_2018/part_1/28.pdf) (дата звернення 15.11.2024).

187. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 12 червня 2018 року у справі № 916/2948/15. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/74882697> (дата звернення: 26.10.2024).

188. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 січня 2021 року у справі № 916/1415/19. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94803669> (дата звернення: 26.10.2024).

189. Постанова Великої Палати Верховного суду від 20 червня 2023 у справі № 554/10517/16-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/113091902> (дата звернення: 26.10.2024).

190. Філюк П. Т. Юридичне забезпечення захисту земельних прав громадян. Монографія. – Х. : Право. 2012. 192 с.

191. Постанова Великої Палати Верховного суду від 11 вересня 2018 у справі № 905/1926/16. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/76596894> (дата звернення: 26.10.2024).

192. Постанова Великої Палати Верховного суду від 28 листопада 2018 у справі № 504/2864/13-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/81842010> (дата звернення: 26.10.2024).

193. Таш'ян Р. І. Недійсність правочину у цивільному праві України : дис. ... д-ра юрид. наук : 12.00.03. Нац. юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого. Харків, 2024. 353 с.

194. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 10 квітня 2019 року у справі № 463/5896/14-ц. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/82065661> (дата звернення: 27.10.2024).

195. Буракова А. М. Визнання недійсними рішень органів владних повноважень як спосіб захисту земельних прав : монографія, за заг. ред. проф. М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 2019. 188 с.

196. Постанова Верховного Суду від 11 листопада 2014 року у справі № 21-405a14. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/42202870> (дата звернення: 27.10.2024).

197. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 19 червня 2018 року по справі № 916/1979/13. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/77521253> (дата звернення: 27.10.2024).

198. Методика визначення розміру шкоди, завданої землі, ґрунтам внаслідок надзвичайних ситуацій та/або збройної агресії та бойових дій під час дії воєнного стану: затв. наказом Міністерства захисту довкілля та природних ресурсів України від 04 квітня 2022 року № 167. *Офіційний вісник України*. 2022. № 31. С. 207. Ст. 1677.

199. Методика визначення шкоди та збитків, завданих земельному фонду України внаслідок збройної агресії Російської Федерації: затв. наказом Міністерства аграрної політики та продовольства України від 18 травня 2022 року № 295. *Офіційний вісник України*. 2022. № 45. С. 94. Ст. 2479.

200. Чоломбитько Ю. О. Сучасні проблеми визначення та відшкодування збитків завданих російською агресією. *Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах : матеріали круглого столу, присвяч.100-річчю від дня народження д-ра юрид. наук, проф., члена-кореспондента НАПрН України В.С. Шелестова (м. Харків, 22 лютого 2024 р.)* / за заг. ред. А. П. Гетьмана. Харків: Право, 2024. С. 365-367.

201. Методика визначення шкоди та обсягу збитків, завданих підприємствам, установам та організаціям усіх форм власності внаслідок знищення та пошкодження їх майна у зв'язку із збройною агресією Російської Федерації, а також упущеної вигоди від неможливості чи перешкод у провадженні господарської діяльності: затв. наказом Міністерства економіки



України та Фонду державного майна України від 18 жовтня 2022 року № 3904/1223. *Офіційний вісник України*. 2022. № 97. С. 102. Ст. 6074.

202. Вовк Ю. А. Природоресурсове право и правовая охрана окружающей среды. Общая часть: учебное пособие. Х.: «Вища школа», 1986. 160 с.

203. Чоломбитько Ю. О. Особливості відшкодування збитків юридичним особам, завданих збройною агресією Російської Федерації, у сфері земельних відносин. *Юридичний вісник*. 2023. № 6. С. 352–358. DOI: <https://doi.org/10.32782/yuv.v6.2023.43>.

204. Кисилиця Н. Д. Знищення земельної ділянки як підстава припинення права оренди землі. *Київський часопис права*. 2022. № 1. С. 97–103. DOI: <https://doi.org/10.32782/klj/2022.1.15> (дата звернення 12.12.2024).

205. Чирик А. О. До питання про спільну часткову власність на земельну ділянку. *Порівняльно-аналітичне право: електронне наук. Фахове видання*. 2017. 2017. № 6. С. 183–185 URL: [http://www.pap.in.ua/6\\_2017/54.pdf](http://www.pap.in.ua/6_2017/54.pdf) (дата звернення 12.05.2023).

206. Николук О., Пивовар П., Назаркіна Р., Стольнікович Г., Богонос М. Динаміка земельного фонду: як змінилися земельні ресурси України після 24 лютого 2024 року. URL: [https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/Agroviglyad\\_2\\_ukr.pdf](https://kse.ua/wp-content/uploads/2024/03/Agroviglyad_2_ukr.pdf) (дата звернення: 26.11.2024).

207. Про основні засади примусового вилучення в Україні об'єктів права власності Російської Федерації та її резидентів: Закон України від 3 березня 2022 року № 2116-IX. *Голос України*. 2022. 06 берез. № 47.

208. Про встановлення Розширеної часткової угоди про Реєстр збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України: Резолюція Комітету Міністрів від 12 травня 2023 року № CM/Res(2023). URL: <https://rd4u.coe.int/documents/358068/372244/Резолюція+Комітету+Міністрів+Ради+Європи+про+встановлення+Розширеної+часткової+угоди+про+Реєстр+збитків.pdf/226fb189-d875-f443-bd99-36744d76e9dd?t=1708705840868> (дата звернення: 26.12.2024).

209. Про приєднання України до Розширеної часткової угоди про Реєстр збитків, завданих агресією Російської Федерації проти України: Закон України від 8 листопада 2023 року № 3432-IX. *Відомості Верховної Ради України*. 2023. № 96. Ст. 382.

**ДОДАТОК**  
**СПИСОК ПУБЛІКАЦІЙ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ ТА**  
**ВІДОМОСТІ ПРО АПРОБАЦІЮ РЕЗУЛЬТАТІВ ДИСЕРТАЦІЇ**

***Наукові праці, в яких відображені основні результати дослідження:***

1. Чоломбитько Ю. О. Особливості відшкодування збитків юридичним особам, завданих військовою агресією російської федерації, у сфері земельних відносин. *Юридичний вісник*. 2023. № 6. С. 352–358.

DOI: <https://doi.org/10.32782/yuv.v6.2023.43>

2. Чоломбитько Ю. О. Особливості права власності на землю юридичних осіб приватного права. *Право та інновації*. 2024. № 2 (46). Харків: НДІ правового забезпечення інноваційного розвитку НАПрН України. С. 106–110.

DOI: [https://doi.org/10.37772/2518-1718-2024-2\(46\)-16](https://doi.org/10.37772/2518-1718-2024-2(46)-16)

3. Чоломбитько Ю. О. Несільськогосподарські юридичні особи як власники земельних ділянок. *Науковий вісник Ужгородського національного університету*. 2024. № 86, ч. 3. С. 203–208.

DOI: <https://doi.org/10.24144/2307-3322.2024.86.3.30>

***Наукові праці, в яких засвідчено апробацію матеріалів дисертації:***

4. Чоломбитько Ю. О. Особливості виникнення права власності на землю у юридичних осіб приватного права. *Юридична осінь 2021 року: зб. тез доповідей та наук. повідомл. учасників міжнар. наук.-практ. конф. молодих учених* (м.Харків, 18 листоп. 2021 р.). Х.: Нац. юрид. ун-т імені Ярослава Мудрого, 2021. С. 229-231.

5. Чоломбитько Ю. О. Деякі аспекти внесення земельних ділянок до статутного капіталу юридичних осіб. *Продовольча та екологічна безпека у воєнний і післявоєнний часи: правові виклики для України та світу: тези доповідей учасників Міжнародної науково-практичної онлайн/офлайн конференції* (м. Київ, 16 вересня 2022 р.). Київ: ФОП Ямчинський О. В., 2022. С. 203-205.

6. Чоломбитько Ю. О. Сучасні проблеми визначення та відшкодування збитків завданих російською агресією. *Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах : матеріали круглого столу, присвяч.100-річчю від дня народження д-ра юрид. наук, проф., члена-кореспондента НАПрН України В.С. Шелестова* (м. Харків, 22 лютого 2024 р.). Харків: Право, 2024. С. 365-367.

7. Чоломбитько Ю. О. Щодо інвестиційної привабливості земельних ресурсів в Україні. *Правове забезпечення екологічної та продовольчої безпеки в умовах збройних конфліктів та кліматичних змін: світовий досвід та Україна : Матеріали Міжнар. наук.-практ. конф., присвяченої 75 річниці Інституту держави і права імені В. М. Корецького НАН України* (м. Київ, 15 листопада 2024 р.). К.: Видавництво «Наукова Столиця», 2024. С. 201-203.