

*Найда Д. І.,**здобувач кафедри цивільно-правових дисциплін  
Одеського національного університету імені І. І. Мечникова*

## ЩОДО ВИЗНАЧЕННЯ ПРАВОВОГО СТАТУСУ Й ВІДПОВІДНОГО ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ШТУЧНО СТВОРЕНИХ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

**Анотація.** Статтю присвячено дослідженню проблематики визначення правового статусу й відповідного правового режиму штучно створених земельних ділянок шляхом створення спеціального правового режиму для ділянок, які того потребують внаслідок їх природних особливостей або специфіки діяльності, що призводить до порушення природних властивостей землі (наприклад, для берегових смуг водних шляхів, територій портів, терміналів, баз стоянки малих суден тощо).

Встановлено, що створення штучної земельної ділянки має здійснюватися на основі дозволу на його створення, проектної документації, документації з планування території та дозволу на проведення будівельних робіт (виданого уповноваженим органом), за відсутності яких створення такої земельної ділянки може бути визнано незаконним.

Оскільки умовою формування штучної земельної ділянки як об'єкта цивільних прав є її реєстрація у Державному земельному кадастрі, відповідно до Порядку ведення Державного земельного кадастру цільове призначення присвоюється земельним ділянкам в межах певної категорії земель. Зазначається, що доцільним буде встановлення цільового призначення штучно створених земельних ділянок з врахування цільового призначення належної до неї природної земельної ділянки

Розглянуто особливості цільового призначення штучно створеної ділянки, визначення правового режиму земель, зайнятих частиною територіального моря України.

Зроблено висновок, що вид цільового використання штучно створеної земельної ділянки має визначатися виключно за умови відповідності такого використання основному цільовому призначенню категорії земель водного фонду, на якій вона створена та на яку поширюється визначений законодавством спеціальний режим господарської та іншої діяльності, та дозволенним видом використання у межах земель водного фонду та земель інших категорій, із встановленням конкретних обмежень прав землевласників та землекористувачів.

**Ключові слова:** земельна ділянка, штучно створена земельна ділянка, цільове призначення.

**Постановка проблеми.** В науковій літературі підкреслювалася слушна пропозиція, що визначення правового статусу й відповідного правового режиму штучно створених земельних ділянок, має відбуватися шляхом закріплення поняття штучно створених ділянок без їх прив'язки до місця створення або категорії земель, що дозволить їх розглядати як самостійну правову категорію та надасть більш раціонального їх використання з урахуванням різноманітних стратегічних, економічних та соціальних цілей [1, с. 11].

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Проблема визначення правового статусу й відповідного правового режиму штучно створених земельних ділянок, спеціальних правових режимів земельних ділянок свого часу приділяли увагу В.М. Другак, А.М. Мірошниченко, М.Л. Муравська, В.М. Правдюк, А.М. Третяк та інші. Фактично в дослідженнях мова йде про доцільність створення спеціального правового режиму для ділянок, які того потребують внаслідок їх природних особливостей або специфіки діяльності, що призводить до порушення природних властивостей землі (наприклад, для берегових смуг водних шляхів, територій портів, терміналів, баз стоянки малих суден тощо).

**Мета статті.** Термінологічна визначеність не тільки у доктрині земельного права, а й у земельному законодавстві, має стосуватися не тільки визначення правового статусу штучно створеної земельної ділянки, але й поняття штучно створених островів, правових аспектів використання територіального моря та континентального шельфу у зв'язку зі створенням таких об'єктів. Метою статті є визначення особливостей цільового призначення штучно створеної ділянки, визначення правового режиму земель, зайнятих частиною територіального моря України

Окремого розгляду потребує питання процедури створення штучних земельних ділянок з моменту надання відповідної території або водного об'єкта в користування для створення штучної земельної ділянки до моменту реєстрації права власності на неї та на об'єкти нерухомого майна, згодом побудовані на ній. Така процедура має бути врегульована окремим порядком.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** На сьогодні належним чином не розроблені й нормативно-технічні норми які б регламентували процедуру створення штучних земельних ділянок. Єдиний нормативний акт, вузького спрямування, який регламентує порядок проведення робіт на землях водного фонду, це Порядок видання дозволів на проведення робіт на землях водного фонду.

Аналізуючи чинну нормативну базу з питання оформлення дозвільної документації на створення «штучної території», на водному об'єкті, слід зазначити, що сьогодні таку процедуру можна здійснити за такими кроками: оформлення правовстановлюючих документів на земельну ділянку дна водного об'єкта для відповідних цілей; погодження проекту виконання гідротехнічних (будівельних) робіт, а також місце та порядок їх проведення з державним з обласними, Київською, Севастопольською міськими державними адміністраціями, органом виконавчої влади Автономної Республіки Крим з питань охорони навколишнього природного середовища, а також Держводагентством та Держ-

геонадрами (відповідно до порядку закріпленого у ст. 86 Водного кодексу України); проект має бути розділ про оцінку впливу на навколишнє природне середовище (в разі наміву територій на землях водного фонду) погоджений з Мінприроди, Держводагентством та Держгеонадрами; отримати дозвіл на проведення будівельних, днопоглиблювальних чи інших робіт на землях водного фонду згідно з постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку видання дозволів на проведення робіт на землях водного фонду» [3]; отримати в установленому порядку умови та обмеження забудови чи розробити, погодити та затвердити містобудівне обґрунтування (залежно від розташування земельної ділянки, наявності місцевих правил забудови тощо); одержати дозвіл на виконання будівельних робіт в Держархбудінспекції України.

Отже, створення штучної земельної ділянки має здійснюватися на основі дозволу на його створення, проектної документації, документації з планування території та дозволу на проведення будівельних робіт (виданого уповноваженим органом), за відсутності яких створення такої земельної ділянки може бути визнано незаконним.

Крім того, очевидним досліджуваним питанням є умови формування штучної земельної ділянки як об'єкта цивільних прав є її реєстрація у Державному земельному кадастрі (п. 1 ст. 79-1 ЗКУ). На сьогодні порядком ведення кадастру не передбачено створення окремого розділу щодо реєстрації штучних земельних ділянок. Так, до відомостей про земельну ділянку, які підлягають обов'язковому внесенню до Державного земельного кадастру, відповідно до п. 1 ст. 15 Закону України «Про державний земельний кадастр» віднесено цільове призначення. Цільове призначення земельної ділянки визначається згідно з додатком 16 до вимог до змісту, структури та технічних характеристик електронного документа, що додаються до Порядку ведення Державного земельного кадастру «Класифікація видів цільового призначення земель». Відповідно до структури класифікації цільове призначення присвоюється земельним ділянкам в межах певної категорії земель. Так, згідно з класифікатором цільового призначення видів земель 2010 року, передбачено лише такий вид використання, як для будівництва та експлуатації гідротехнічних, гідрометричних та лінійних споруд, яке як правило здійснюється на штучно створених земельних ділянках. Отже, таке використання земельної ділянки можливе, якщо відповідне будівництво та подальше користування штучною ділянкою не стане причиною унеможливлення використання земельної ділянки за цільовим призначенням.

В контексті наведеного, слід розглянути особливості цільового призначення штучно створеної ділянки. Оскільки тут виникає дуже багато питань, на підставі якого нормативного документа визначати цільове призначення земельної ділянки, чи має воно збігатися з цільовим призначенням земельної ділянки, до якої «прирощується» така ділянка, тощо.

Отже, на наш погляд за доцільне, буде встановлення цільового призначення штучно створених земельних ділянок з врахування цільового призначення належної до неї природної земельної ділянки. Водночас Земельний кодекс України (далі – ЗКУ), як вже зазначалось, закріплює можливість створення штучних земельних ділянок в межах прибережної захисної смуги чи смуги відведення, на землях лісгосподарського призначення та природно-заповідного фонду, що перебувають

у прибережній захисній смузі водних об'єктів, або на земельних ділянках дна водних об'єктів, але на цім не вказується яке цільове призначення чи вид використання має бути у таких об'єктів. Водночас питання поділу земель на категорії за їх цільовим призначенням є досить дискусійним питанням. Так, у науковому колі та практики землевпорядкування тривають дискусії щодо визначення поняття цільового призначення, так, А.М. Мірошніченко, В.М. Правдюк, А.М. Третяк, В.М. Другак наполягають на заміні інституту цільового призначення земель інституту зонування. В.В. Носік дотримується думки про необхідність визначення правового режиму земель на основі планування території.

Ситуація ускладнюється різною законодавчою термінологією з цього приводу. Так у Земельному кодексу України використовуються декілька різних термінів: «основне цільове призначення» (ст. 19 ЗКУ), «цільове призначення» (ст. 20 ЗКУ), «цільове використання» (п. б) ч. 15 Перехідних положень ЗКУ), «вид використання» (ч. 5 ст. 20 ЗКУ), «функціональне призначення» (ст. 136 ЗКУ). Ми погоджуємось із думкою М.Л. Муравської що всі окреслені невирішені питання створюють перепони для подальшого вдосконалення земельного законодавства.

В ситуації створення штучних земельних ділянок дуже важливим критерієм на наш погляд є саме визначення цільового призначення та виду цільового використання штучно створеної земельної ділянки. Адже визначення виду цільового використання штучно створеної земельної ділянки має погоджуватись із цільовим призначенням та, відповідно, і з правовими та природними умовами користування землями категорії, до якої земельна ділянка віднесена.

В юридичній літературі зазначається, що спочатку за основу під час поділу земель України на категорії було покладено природні (екологічні) ознаки та соціально-економічні й виробничі характеристики використання земель. Відповідно, і створення штучних земельних ділянок має бути дозволеним видом діяльності у межах певної категорії земель виключно за умови відповідності такої діяльності меті виділення окремої категорії земель, а саме: пріоритетності її використання як територіального базису, природного ресурсу або як основного засобу виробництва [4, с. 266].

Отже, створення штучних земельних ділянок має відбуватися для забезпечення використання земель певної категорії за основним цільовим призначенням. Водночас у випадку, якщо штучно створена земельна ділянка (наміта, насипана чи створена із застосуванням інших технологій) використовується за таким же цільовим призначенням, як й природна (наміта, насипана чи створена із застосуванням інших технологій), збільшується загальна площа природної земельної ділянки. Проте своєрідною проблемою у цьому питанні є віднесення штучно створеної території до земельних ділянок до певної категорії земель. Якщо, наприклад, відведена земельна ділянка на дні водного об'єкта, на якій планується будівництво певної споруди, то така ділянка може бути землями водного чи природно-заповідного фондів, рекреаційного або лісгосподарського призначення, землі транспорту тощо.

Отже, дно водних об'єктів може бути у складі різних категорій земель.

Науковцями зверталась увага на перспективність для потенційного містобудівного освоєння території, зайняті територіальним морем України. Проте із забудовою таких територій

виникає чимало проблем, по-перше, не завжди є можливість однозначно визначити правовий режим земель, зайнятих частиною територіального моря, або така ділянка може належати, наприклад, до земель морського транспорту (ділянка акваторії порту, зайнята портовими спорудами тощо); по-друге, такі ділянки не відносилися до жодної категорії земель за рішенням відповідних органів державної влади у порядку, передбаченому ст. 20 ЗКУ, не мають чітких територіальних меж, а відтак не перебувають на обліку у Державному земельному кадастрі. Крім того, дослідники звертають увагу, що однозначно не визначений орган влади, уповноважений розпоряджатися землями територіального моря, що значно ускладнює видання будь-яким органом державної виконавчої влади (Урядом України, обласними чи районними державними адміністраціями) законних актів щодо надання (передачі) цих земель. З метою запобігання вчиненню таких зловживань Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 07 жовтня 2009 року № 1395-р [5], з метою недопущення фактів порушення інтересів держави та суспільства під час відчуження та зміни цільового призначення земельних ділянок водного фонду в акваторіях морських торговельних портів, Держкомзему, Мінприроди, МОЗ, Мінрегіонбуду та Держводгоспу до законодавчого врегулювання питань запобігання зловживанням у цій сфері було доручено зупинити прийняття рішень про надання суб'єктам господарювання, крім водогосподарських підприємств і організацій та морських портів, згоди на погодження матеріалів вибору місця розташування ділянок та погодження таким суб'єктам проєктів землеустрою щодо відведення ділянок, зокрема зі зміною цільового призначення. За цим же актом Уряд України також доручив вищевказаним органам відкликати раніше надані згоди на вилучення ділянок, їх передачу у власність та оренду, зокрема зі зміною цільового призначення, у разі, коли місцевими органами виконавчої влади чи органами місцевого самоврядування не прийнято відповідні рішення або за результатами перевірки встановлено, що такі рішення прийняті з порушенням вимог законодавства.

**Висновки.** Отже, вид цільового використання штучно створеної земельної ділянки має визначатися виключно за умови відповідності такого використання основному цільовому призначенню категорії земель водного фонду, на якій вона створена та на яку поширюється визначений законодавством спеціальний режим господарської та іншої діяльності, та дозволеним видом використання у межах земель водного фонду та земель інших категорій, із встановленням конкретних обмежень прав землевласників та землекористувачів, а також закріпленням спеціальних заходів комплексної правової охорони земель, вод та інших природних ресурсів, на підставі розробленої та затвердженої уповноваженими органами державної влади або місцевого самоврядування містобудівної документації та документації із землеустрою.

#### Література:

1. Дроваль О. М. Визначення та склад земель водного фонду України. *Теорія і практика правознавства*. 2016. Вип. 1. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp\\_2016\\_1\\_17](http://nbuv.gov.ua/UJRN/tipp_2016_1_17).

2. Про затвердження Порядку видачі дозволів на проведення робіт на землях водного фонду : Постанова Кабінету Міністрів України від 12 липня 2005 р. № 557. *Офіційний вісник України* : офіційне видання. 2005 р. № 28. С. 42.
3. Муравська М.Л. Створення штучних водних об'єктів: цільове призначення чи цільове використання земельної ділянки? *Часопис Київського університету права*. 2013. № 4. С. 266–269. URL: [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chkup\\_2013\\_4\\_65](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chkup_2013_4_65).
4. Деякі питання розпорядження земельними ділянками водного фонду : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 07 жовтня 2009 р. № 1395-р *Урядовий кур'єр*. 2009. № 221.

#### Naida D. On determination of legal status and relevant legal regime of man-made land plots

**Summary.** The article is dedicated to the studying of the issue of determination of legal status and relevant legal regime of man-made land plots by making a special legal regime for the plots requiring this due to their natural features or specificity of the activity, which leads to the degradation of the land natural properties (for instance, for foreshores of waterways, port territories, terminals, without berthing of small vessels etc.).

It is established that a man-made land plot is to be made on the basis of the permission for its making, design documentation, documentation on planning of the territory and permission on execution of the construction works (issued by the competent body), in absence of which making of such land spot may be recognized to be illegal.

Since the condition of forming of a man-made land plot as an object of civil rights is its registration in the State Land Cadaster, in accordance with the Rules of keeping of State Land Cadaster, designated use is assumed to the land plots within a certain land use category. It is mentioned that it would be reasonable to establish a designated use of man-made land plots taking into account designated purpose of a natural land plot related to it.

The article considers the features of a designated use of a man-made plot, determination of a legal regime of the lands, occupied by the part of territorial sea waters of Ukraine.

The report concluded that a kind of targeted use of a man-made plot is to be defined solely on condition of correspondence of such use to the main targeted use of water stock lands category, on which it is made and to which a special regime of business and another kinds of activities determined by the Law is extended, and by permitted kind of its use within water stock lands and lands use of other categories with fixing of certain limitations to land owners rights and land users.

The article is dedicated to the studying of a new form of action of consideration of civil cases, exactly, a simplified action proceedings, which is aimed to court hearing acceleration. At the same time this form of action doesn't guarantee to the person the possibility of public and oral hearing of their case, which is a standard according to the Art. 6 of Convention on defense of human rights and basic liberties. Irrespective of the existing national laws regarding the possibility of case hearing in the manner of simplified action proceedings without calling of the Parties hereto, national judges must take into account that rejection holding oral hearing may be justified only in particular cases.

**Key words:** land plot, man-made land plot, man-made territory.