
ДЕЯКІ ПИТАННЯ АНАЛІЗУ КОЛІЗІЙ ЧИННОГО ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

ДОРОШ Й.М., доктор економічних наук, професор,
член-кореспондент НААН,

Інститут землекористування НААН України,
e-mail: landukrainenaas@gmail.com

ДОРОШ О.С., доктор економічних наук, професор
Національний університет біоресурсів і природокористування України
e-mail: dorosh_o@nubip.edu.ua

АВРАМЧУК Б.О., кандидат економічних наук,
Інститут землекористування НААН України,
e-mail: avramchuk.bogdan@gmail.com

БАРВІНСЬКИЙ А.В., кандидат сільськогосподарських наук,
Інститут землекористування НААН України,
e-mail: barv@ukr.net

ДЕМЧУК В.О.,

Інститут землекористування НААН України,
e-mail: demchuknaan@ukr.net

Анотація. У статті проаналізовано основні правові колізії, що виникли у результаті прийняття змін до земельного законодавства України протягом 2020-2021 років.

З'ясовано, що передача земельної ділянки у користування передбачає наявність дозволу на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості). Водночас при цьому виникає інша колізія – вказана технічна документація виконує таку ж функцію як і проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок у користування.

У результаті аналізу змін до Закону України «Про землеустрій», мовстановлено, що формулювання тексту статті в частині підстави виконання робіт має два шляхи трактування, перший з яких стосується земельних ділянок приватної власності, а другий – державних та комунальних земельних ділянок, які перебувають у користуванні.

Крім того, виявлено, що в останніх редакціях нормативно-правових актів поняття «власник» та «власник (розпорядник)» зустрічаються поруч один з одним, що дає змогу констатувати, що автори нормативного акту мали на меті розділити розпорядження земельними ділянками приватної власності з одного боку та державними і комунальними – з іншого.

Ключові слова: законодавчі акти, земельні ділянки, землеустрій, поділ (об'єднання) земельних ділянок, приватизація земельних ділянок.

Постановка проблеми.

Законодавство України в сфері земельних відносин та землеустрою постійно перебуває у стані змін, доповнень та удосконалень. Проте у період з 2020 по 2021 рік Верховною радою України, Кабінетом Міністрів України та міністерствами прийнято низку нормативно-правових актів, які прямо чи опосередковано вносять зміни до земельного законодавства країни.

Водночас, враховуючи те, що більшість нормативних документів приймаються різними органами державної влади, передбачувано, що існує деяка неузгодженість нових змін до законодавства. При цьому в деяких випадках така неузгодженість породжує нормативні колізії та дає свободу у трактуванні норм законодавства у сфері земельних відносин.

Аналіз та розуміння природи і наслідків таких колізій є однією з цілей даного дослідження. Наступний крок після висвітлення основних законодавчих неузгодженостей – надання пропозицій щодо їх усунення шляхом оптимізації нормативно-правових актів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

Проблематиці законодавчого забезпечення регулювання земельних відносин в Україні присвячені роботи А.В. Барвінського [5], Д.С. Добряка [4], Й.М. Дороша [5-6], О.С. Дорош [7-8], В.М. Другак [10], Л.Я. Новаковського [9], І.О. Новаковської [5], М.П. Стецюка [5], А.М. Третяка [10] та інших, однак внесення змін до законодавства упродовж останніх років потребує додаткового вивчення та обґрунтування.

Метою статті є здійснення аналізу та висвітлення основних правових

колізій, що виникли у результаті прийняття змін до земельного законодавства України протягом 2020-2021 років.

Виклад основного матеріалу дослідження.

Аналізуючи актуальні нормативно-правові акти, потрібно розділити їх на такі, які прямо впливають на земельне законодавство та такі, основною ціллю яких не є регулювання земельних відносин, проте норми яких відчутно змінюють земельні відносини.

Отож, до нормативних актів прямої дії на земельне законодавство можна віднести:

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» [1] від 17.06.2020 року № 711-IX (набрав чинності 24.07.2021 року);

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [2] від 28.04.2021 року № 1423-IX (набрав чинності 27.05.2021 року);

Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення змін до деяких актів Кабінету Міністрів України» [1] від 28 липня 2021 р. № 821 (набрала чинності 11.08.2021 року);

Постанова Кабінету Міністрів України «Про внесення змін та визнання такими, що втратили чинність, деяких постанов Кабінету Міністрів України» [1] від 12 лютого 2020 р. № 134 (набрала чинності 06.06.2020 року).

До нормативно-правових актів, які мають значний вплив на земельне законодавство, проте основною ціллю яких не є регулювання земельних відносин можна віднести наступні:

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів Украї-

ни щодо спрощення процедури приєднання до електричних мереж» [1] від 15.07.2021 року № 1657-IX (набрав чинності 20.08.2021 року);

Постанова Кабінету Міністрів України «Деякі питання забезпечення функціонування Єдиної державної електронної системи у сфері будівництва» [1] від 23 червня 2021 р. № 681 (набрала чинності 02.07.2021 року);

Постанова Кабінету Міністрів України «Про визначення формату електронних документів комплексного плану просторового розвитку території територіальної громади, генерального плану населеного пункту, детального плану території» [1] від 09 червня 2021 р. № 632 (набрала чинності 24.07.2021 року).

У результаті аналізу Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [2] від 28.04.2021 року № 1423-IX як такого, що на сьогодні має найзначніший вплив на сферу земельних відносин виявлено зміни, які стосуються розробки однієї з найпоширеніших документів із землеустрою - «технічної документації із землеустрою щодо вста-

новлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості)» [3].

Так, в новій редакції статті 118 Земельного кодексу [1] встановлено, що при приватизації громадянином земельної ділянки в межах норм безоплатної приватизації «технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості)» [3] замовляється ним без надання дозволу на її розроблення (табл. 1).

Водночас статтею 55 Закону України «Про землеустрій» [3] у редакції зі змінами на підставі Закону № 1423-IX регламентується необхідність отримання дозволу на розробку вищевказаної землевпорядної документації при передачі у власність (тобто, приватизації) та користування земельної ділянки.

Тобто, передача земельної ділянки у користування все ж передбачає наявність «дозволу на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості)» [3]. У цьому випадку виникає інша колізія – така технічна документація виконує таку ж функцію як і проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок у користування.

Таблиця 1. Регламентация розробки технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок

| Земельний кодекс України | Закон України «Про землеустрій» |
|---|---|
| <p>1. Громадянин, заінтересований у приватизації земельної ділянки у межах норм безоплатної приватизації, що перебуває у його користуванні, у тому числі земельної ділянки, на якій розташовані жилий будинок, господарські будівлі, споруди, що перебувають у його власності, подає клопотання до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування [...]. До клопотання додається розроблена відповідно до Закону України «Про землеустрій» технічна документація із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), що замовляється громадянином без надання дозволу на її розроблення. (ЗКУ п.1 ст. 118)</p> | <p>У разі передачі у власність та користування земельної ділянки на підставі технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості) за рішенням Верховної Ради Автономної Республіки Крим, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органу виконавчої влади, органу місцевого самоврядування технічна документація розробляється на підставі дозволу, виданого відповідним органом. (ЗУ «Про землеустрій» абзац 4 ст. 55)</p> |

Наступним спірним питанням, яке широко буде застосовуватися у сфері земельних відносин, є регламентація підстави розробки «технічної документації із землеустрою щодо поділу (об'єднання) земельних ділянок» [3]. Статтею 56 Закону України «Про землеустрій» передбачено, що «технічна документація із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок розробляється за рішенням власників земельних ділянок за згодою заставодержателів, користувачів земельних ділянок» [3].

При цьому вбачається два шляхи трактування вищезазначеної норми:

- 1) рішення про поділ (об'єднання) земельних ділянок приймається виключно власником земельних ділянок за згодою або заставодержателя, або користувача, як показано на рисунку 1-а;
- 2) рішення про поділ (об'єднання) земельних ділянок приймається або власником земельних ділянок за згодою заставодержателя, або користувача, як показано на рисунку 1-б;

Варто наголосити, що логічним та правовим вважається шлях перший, проте авторами Закону № 1423-ІХ в тексті самого нормативного акту передбачено поняття «власник», а також «власник (розпорядник)». Тобто, якщо земельна

ділянка державної або комунальної власності перебуває у користуванні фізичної або юридичної особи, то можна вважати, що у такої земельної ділянки є власник (розпорядник) та користувач.

Таким чином, проаналізувавши загальну логіку Закону № 1423-ІХ та статтю 56 Закону України «Про землеустрій», можна зробити висновок, що шлях перший стосується земельних ділянок приватної власності, а другий – державних та комунальних земельних ділянок, які перебувають у користуванні [3].

У ході аналізу Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» [2] від 28.04.2021 року № 1423-ІХ поняття «власник» та «власник (розпорядник)» зустрічаються поруч один з одним, що дає змогу констатувати, що автори нормативного акту мали на меті розділити розпорядження земельними ділянками приватної власності з одного боку та державними і комунальними – з іншого.

Аналізуючи статтю 186 Земельного кодексу України зі змінами можна переконатися в тому, що різниця у поняттях «власник» та «власник (розпорядник)» має правовий характер та не є помилкою чи опіскою в законодавстві. Наприклад,

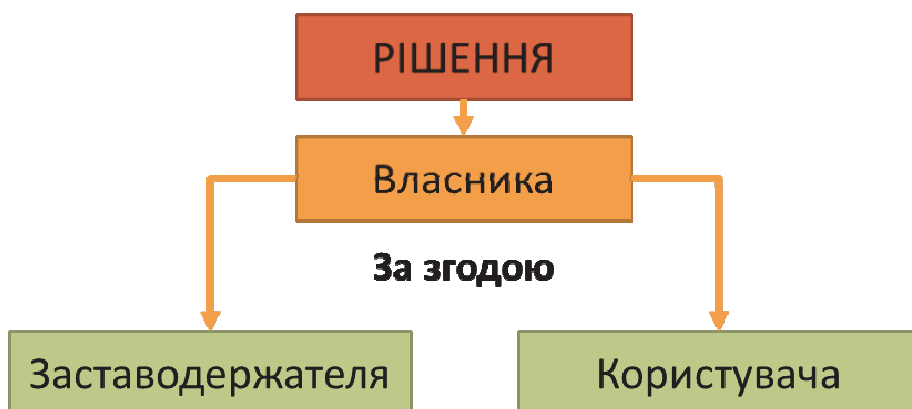


Рис. 1-а. Підстава розробки технічної документації із землеустрою щодо поділу (об'єднання) земельних ділянок. Шлях перший.

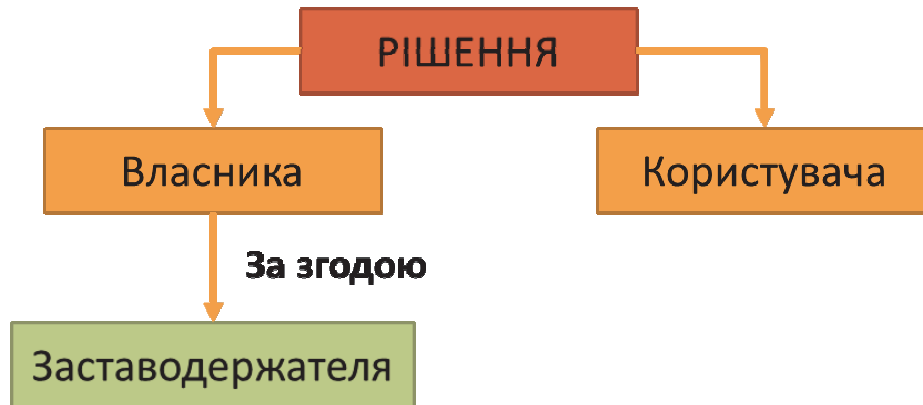


Рис. 1-б. Підстава розробки технічної документації із землеустрою щодо поділу (об'єднання) земельних ділянок. Шлях другий.

у пункті 5 вказаної статті застосовуються обидва поняття в залежності від регламентації погодження/затвердження тієї чи іншої документації із землеустрою.

Висновки.

Таким чином, проаналізувавши загальну логіку Закону № 1423-IX з'ясовано, що передача земельної ділянки у користування передбачає наявність «дозволу на розробку технічної документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості)» [3]. Водночас при цьому виникає інша колізія – вказана технічна документація виконує таку ж функцію як і проект землеустрою щодо відведення земельних ділянок у користування.

У результаті аналізу змін до статті 56 Закону України «Про землеустрій», можна зробити висновок, що формулювання тексту статті в частині підстави виконання робіт має два шляхи трактування, перший з яких стосується земельних ділянок приватної власності, а другий – державних та комунальних земельних ділянок, які перебувають у користуванні.

Крім того, виявлено, що в останніх редакціях нормативно-правових актів поняття «власник» та «власник (розпоряд-

ник)» зустрічаються поруч один з одним, що дає змогу констатувати, що автори нормативного акту мали на меті розділити розпорядження земельними ділянками приватної власності з одного боку та державними і комунальними – з іншого.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України №2768-III від 25.10.2001 р. [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України №1423-IX від 28.04.2021 р. -URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#top>
3. Про землеустрій: Закон України №858-15 від 22.05.2003р. [Електронний ресурс] Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
4. Добряк Д.С. Напрями вдосконалення нормативно-правової бази регулювання земельних відносин / Д.С. Добряк, А.Г. Мартин // Землеустрій і кадастр. – 2009. – № 4. – С. 5 – 10.
5. Дорош Й.М. Законодавче забезпечення регулювання в галузі використання та охорони земель / Й.М. Дорош, А.В. Барвінський, І.О. Новаковська, Б.О. Аврамчук, М.П. Стецюк //

- Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2021. – № 2. – С. 14-25. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2021.02.02>.
6. Дорош Й.М. Окремі аспекти вдосконалення земельної політики в Україні щодо адміністрування земельних відносин та системи землекористування // Ефективна економіка. – 2011. – № 9. Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/UJRN/efek_2011_9_48.
 7. Дорош О.С. Методичні підходи до виготовлення технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок // Економіст. – 2015. – № 6, Том 344. – С. 40 – 41.
 8. Дорош О.С. Концепт розподілу функцій управління землекористуванням в контексті розвитку територіальних громад / О.С. Дорош, Д.М. Мельник, А.Й. Дорош // Збалансоване природокористування. – 2017. – № 3. – С. 97 – 107.
 9. Новаковський Л.Я. Шляхи удосконалення законодавчого забезпечення розвитку земельних відносин в Україні // Економіка АПК. – 2009. – № 3. – С. 21 – 23.
 10. Третяк А.М. Законодавчо-нормативні проблеми екологічних відносин прав власності та прав користування землею в Україні / А.М. Третяк, В.М. Другак // Екологічні науки: науково-практичний журнал. – 2010. – № 6, Том 344. – С. 82.
- Available at: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.
4. Dobryak D., Martyn A. (2009) Napriamy vdoskonalennia normatyvno-pravovoi bazy rehuliuвання zemelnykh vidnosyn [Directions for improving the regulatory framework for land relations]. Land Management and Cadastre. № 4. P. 5 - 10.
 5. Dorosh Y. et al. (2021) Zakonodavche zabezpechennia rehuliuвання v haluzi vykorystannia ta okhorony zemel [Legislative provision of regulation in the field of land use and protection]. Land management, cadastre and land monitoring. № 2. P. 14-25. DOI: <http://dx.doi.org/10.31548/zemleustriy2021.02.02>
 6. Dorosh Y. (2011) Okremi aspekty vdoskonalennia zemelnoi polityky v Ukraini shchodo administruvannia zemelnykh vidnosyn ta systemy zemlekorystuvannia [Some aspects of improving land policy in Ukraine regarding the administration of land relations and land use system]. Effective Economy. № 9.
 7. Dorosh O. (2015) Metodychni pidkhody do vyhotovlennia tekhnichnoi dokumentatsii iz zemleustroi shchodo podilu ta obiednannia zemelnykh dilianok [Methodical approaches to the preparation of technical documentation on land management for the division and consolidation of land]. Economist. № 6, Volume 344. P. 40 - 41.
 8. Dorosh O.S. (2017) Kontsept rozpodilu funktsii upravlinnia zemlekorystuvanniam v konteksti rozvytku terytorialnykh hromad [The concept of distribution of land management functions in the context of territorial community development]. Zbalansovane pryrodokorystuvannia, № 3, 97 – 107.
 9. Novakovsky L. (2009) Shliakhy udoskonalennia zakonodavchoho zabezpechennia rozvytku zemelnykh vidnosyn v Ukraini [Ways to improve the legislative support for the development of land relations in Ukraine]. Economics of AIC. № 3. P. 21 - 23.

References

1. The Verkhovna Rada of Ukraine (2001), The Law of Ukraine “Land Code of Ukraine”. Available at: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. The Verkhovna Rada of Ukraine (2021), The Law of Ukraine “On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Concerning the Improvement of the Management and Deregulation System in the Sphere of Land Relations”. Available at: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#top>
3. The Verkhovna Rada of Ukraine (2003), The Law of Ukraine “On land management”.

10. Tretyak A. et. al (2010) Zakonodavcho-normatyvni problemy ekolohichnykh vidnosyn prav vlasnosti ta prav korystuvannia zemleiu v Ukraini [Legislative and normative problems of ecological relations of property rights and land use rights in Ukraine]. Ecological sciences: scientific and practical journal. № 6, Volume 344. P. 82.
-

Dorosh Y., Dorosh O., Avramchuk B., Barvinskyi A., Demchuk V.

PARTICULAR ISSUES OF ANALYSIS OF COLLISIONS OF THE CURRENT LAND LEGISLATION

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2021.03.03)

10.31548/zemleustriy2021.03.03

Abstract. *The article analyzes the main legal conflicts that arose as a result of the adoption of changes to the land legislation of Ukraine during 2020-2021.*

It was found that the transfer of land for use requires a permit for the development of technical documentation on land management to establish (restore) the boundaries of land in kind (on the ground). At the same time, there is another conflict - the specified technical documentation performs the same function as the land management project for the allocation of land for use.

As a result of the analysis of amendments to the Law of Ukraine "On Land Management", it is established that the wording of the text of the article in terms of the basis of work has two interpretations, the first of which concerns privately owned land, and the second - state and municipal land in use. In addition, it was found that in the latest versions of regulations, the terms "owner" and "owner (manager)" meet next to each other, which allows us to state that the authors of the regulation aimed to separate the disposal of private land from one on the one hand and state and communal - on the other.

Key words: *legislative acts, land plots, land management, division (association) of land plots, privatization of land plots.*

Дорош Й.М., Дорош О.С., Барвинський А.В., Аврамчук Б.О., Демчук В.О.
НЕКОТОРЫЕ ВОПРОСЫ АНАЛИЗА КОЛЛИЗИЙ ДЕЙСТВУЮЩЕГО ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

[https://doi.org/](https://doi.org/10.31548/zemleustriy2021.03.03)

10.31548/zemleustriy2021.03.03

Аннотация. *В статье проанализированы основные правовые коллизии, возникшие в результате принятия изменений в земельное законодательство Украины в течение 2020-2021 годов.*

Выяснено, что передача земельного участка в пользование предполагает наличие разрешения на разработку технической документации по землеустройству относительно установления (восстановления) границ земельных участков в натуре (на местности). Вместе с тем при этом возникает другая коллизия - указанная техническая документация выполняет такую же функцию, как и проект землеустройства по отводу земельных участков в пользование.

В результате анализа изменений в Закон Украины «О землеустройстве», установлено, что формулировка текста статьи в части основания выполнения работ имеет два пути трактовки, первый из которых касается земельных участков частной собственности, а второй - государственных и коммунальных земельных участков, находящихся в пользовании.

Кроме того, выявлено, что в последних редакциях нормативно-правовых актов понятие «владелец» и «владелец (распорядитель)» встречаются рядом друг с другом, что позволяет констатировать, что авторы нормативного акта имели целью разделить распоряжение земельными участками частной собственности с одной стороны и государственными и коммунальными - с другой.

Ключевые слова: *законодательные акты, земельные участки, землеустройство, разделение (объединение) земельных участков, приватизация земельных участков.*