

## РОЗДІЛ 6

# ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2023-12/45>

### НОРМАТИВНИЙ ПІДХІД ДО РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН: ПОРІВНЯЛЬНИЙ АНАЛІЗ ЗАКОНОДАВСТВА УКРАЇНИ ТА КАНАДИ

### NORMATIVE APPROACH TO THE REGULATION OF LAND RELATIONS: COMPARATIVE ANALYSIS BETWEEN UKRAINE AND CANADA

**Балук Г.І., д.ю.н., професор,  
професор кафедри екологічного права**

*Навчально-науковий інститут права Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

У статті проведено порівняльно-правовий аналіз між Україною та Канадою у контексті нормативного регулювання земельних відносин. Проаналізовані наукові підходи до визначення поняття «земельні відносини».

Визначено, що у правовому полі України основні засади регулювання земельних відносин викладені в Конституції України, Земельному кодексу України, Законах України «Про захист прав на землю», «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про оцінку земель», а також в інших нормативних актах, включаючи міжнародні угоди, ратифіковані Верховною Радою України. Натомість, законодавчі акти, що регулюють земельні відносини в Канаді, включають: Конституцію та Земельний кодекс Канади, Закон про розвиток сільського господарства та сільської місцевості, Закон Канади про охорону навколишнього середовища, Закон про управління землями Перших Націй, міжнародні акти, учасником яких є Канада, а також інші акти.

З'ясовано кілька ключових відмінностей та спільних аспектів у цих двох країнах. Україна має складну систему земельного законодавства, в якій акцентується увага на забезпеченні раціонального використання та охорони земель, а також на правах та обов'язках власників земельних ділянок та землекористувачів. З іншого боку, Канада має декілька провінцій і територій зі своїми власними підходами до земельних відносин. Прерогативи провінційних урядів в Канаді дозволяють розробляти власні нормативно-правові акти, відображаючи регіональні потреби та особливості.

Особлива увага приділяється інвентаризації земель та наданню точної інформації про стан земель в Канаді. Україна може вдосконалити систему збору та розповсюдження інформації про земельні ресурси для більшої прозорості та доступності для громадськості. Канада також має модель земельних відносин, де провінції мають широкі повноваження у регулюванні цієї сфери. Україна може розглянути можливість децентралізації управління земельними ресурсами та враховувати регіональні особливості.

Запозичення позитивного досвіду Канади може допомогти Україні покращити управління земельними ресурсами, зберегти природні ресурси та сприяти сталому розвитку.

**Ключові слова:** земельні відносини, нормативний підхід, децентралізація, права власності, нормативно-правові акти.

The article provides a comparative legal analysis between Ukraine and Canada in the context of regulatory regulation of land relations. Scientific approaches to defining the concept of "land relations" are analyzed.

It was determined that in the legal field of Ukraine, the main principles of regulating land relations are laid down in the Constitution of Ukraine, the Land Code of Ukraine, the Laws of Ukraine "On Protection of Land Rights", "On Land Lease", "On Land Management", "On Land Appraisal", as well as in other normative acts, including international agreements ratified by the Verkhovna Rada of Ukraine. Instead, legislation governing land relations in Canada includes: the Constitution and Land Code of Canada, the Agriculture and Rural Development Act, the Canadian Environmental Protection Act, the First Nations Land Management Act, international instruments to which Canada is a party, as well as other acts.

Several key differences and commonalities between the two countries have been identified. Ukraine has a complex system of land legislation, which focuses on ensuring the rational use and protection of land, as well as on the rights and obligations of land owners and land users. On the other hand, Canada has several provinces and territories with their own approaches to land relations. The prerogatives of provincial governments in Canada allow them to develop their own regulations, reflecting regional needs and characteristics.

Special attention is paid to inventorying land and providing accurate information about the condition of land in Canada. Ukraine can improve the system of collecting and disseminating information on land resources for greater transparency and accessibility to the public. Canada also has a model of land relations where the provinces have broad powers to regulate this area. Ukraine can consider the possibility of decentralization of land management and take regional features into account.

Borrowing Canada's positive experience can help Ukraine improve land management, preserve natural resources, and promote sustainable development.

**Key words:** land relations, regulatory approach, decentralization, property rights, normative legal acts.

**Постановка проблеми.** Поглиблене вивчення земельних відносин в контексті нормативного регулювання, зокрема порівняння підходів України та Канади, визначається комплексністю і динамічністю сучасних земельно-правових систем. Обидві країни розвиваються в рамках своїх національних, історичних, соціокультурних та економічних реалій, що обумовило формування специфічних нормативних механізмів регулювання земельних відносин [3, с. 75].

У контексті глобалізаційних процесів та потреби інтеграції до світових економічних стандартів, для України актуальним є вивчення передового міжнародного досвіду.

Канадська модель, яка відзначається своєю збалансованістю, прозорістю та ефективністю, може стати прикладом для адаптації деяких позитивних підходів в українському земельному законодавстві.

Науковий інтерес представляє аналіз існуючих дисонансів, а також можливостей гармонізації нормативної бази в сфері земельних відносин. Передусім це стосується методології правового регулювання, основних принципів землекористування, а також захисту прав землевласників і земель.

Таким чином, порівняльний аналіз нормативного регулювання земельних відносин України та Канади відкриває перспективи для наукового пошуку оптимальних меха-

нізмів правового регулювання в даній сфері, що, в свою чергу, може сприяти сталому розвитку і збереженню земельних ресурсів обох країн.

**Аналіз основних досліджень і публікацій.** Питання щодо створення і функціонування системи земельних відносин та її регламентації досліджували такі науковці з України, як В. І. Андрейцев, П. Ф. Кулинич, В. В. Носік, М. В. Шульга, І. О. Косімікін, Н. І. Титова та інші. Дослідження зазначених вчених мають теоретичну і практичну значущість, але, на сьогодні не було проведено порівняльний аналіз між Україною та Канадою у контексті нормативного регулювання земельних відносин.

**Метою статті** є порівняльний аналіз чинного земельного законодавства України та Канади у контексті нормативного регулювання земельних відносин.

**Виклад основного матеріалу.** В контексті наукового дискурсу поняття «земельні відносини» має різноманітні інтерпретації серед учених. Так, І. Колесник розглядає дані відносини як комплекс суспільних взаємодій, які з'являються в процесі управління та диспозиції земельними ресурсами [4]. Інший дослідник, О. Мірошніченко, «земельні відносини» трактує як взаємодію, яка ґрунтується на земельній власності та включає процеси володіння, управління та використання земель [6].

Відповідно до ст. 2 Земельного кодексу України, земельні відносини визначені як соціальні відносини взаємодії стосовно володіння, користування та управління, розпорядження та управління землею. Кодекс визначає ключові компоненти цих відносин: суб'єктів і об'єктів. Суб'єктами таких взаємовідносин є громадяни, юридичні структури, органи місцевої влади та державні установи, тоді як об'єктами виступають українські землі, конкретні ділянки та їх правовий статус, зокрема права на земельні ділянки [2].

На основі законодавчого визначення, ключовими елементами земельних відносин, які підпадають під термін «земля», будучи основним національним багатством та об'єктом права власності українського народу, є стратегічним ресурсом національного значення, відокремленим від інших форм нерухомості і об'єктом особливого захисту держави. Така позиція зумовлена важливістю земельних ресурсів для економічної стабільності країни. Водночас, згідно думки В. Носіка, у правовому розумінні, земля (в контексті її як головного національного ресурсу) являє собою частину поверхні землі, розташовану над надрами та обмежену державними кордонами, із родючим шаром ґрунту [8].

У правовому полі України основні засади регулювання земельних питань викладені в Конституції України, Земельному кодексі України, Законах України «Про захист прав на землю», «Про оренду землі», «Про землеустрій», «Про оцінку земель», а також в інших нормативних актах, включаючи міжнародні угоди, ратифіковані Верховною Радою України.

Земельний кодекс України – це ключовий спеціалізований нормативно-правовий акт, призначений для регулювання земельних відносин у межах держави. Цей кодекс враховує історичний досвід, традиції, а також специфіку земельного ладу в Україні. В ньому детально унормовані права та обов'язки власників землі і землекористувачів, враховуючи різні форми власності: державну, комунальну та приватну. Крім того, він встановлює процедури виникнення та припинення земельних прав, їх охорони, а також порядок вирішення земельних спорів, що можуть виникати між сторонами.

Крім того, Земельний кодекс України закріплює принципи раціонального використання та охорони земель, акцентуючи на важливості цільового призначення земельних ділянок. Він також регламентує механізми встановлення вартості земельних ділянок, що стають основою для їх оподаткування та інших економічних операцій, зокрема у контексті функціонування земельного ринку.

З 1 липня 2021 року набрав чинності Закон України від 31 березня 2020 року № 552-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (далі – Закон). Даний Закон відкриває ринок землі сільськогосподарського призначення в Україні. Відповідно до чинного законодавчого регулювання, право на придбання у приватну власність земельних ділянок виключно для громадян України, а також для юридичних осіб, що здійснюють аграрну діяльність. Однак новітні законодавчі ініціативи не передбачають подібних обмежень, дозволяючи придбання земель для таких суб'єктів: громадянам України; юридичним особам; державним структурам та територіальним громадам України.

Так, згідно з нормами Закону запроваджується поетапне скасування діючої заборони на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які перебувають у приватній власності, проте із низкою обмежень, зокрема щодо набуття земельних ділянок певними суб'єктами, а також обмеження концентрації землі в «одних руках» залежно від її загальної площі.

Щодо іноземних суб'єктів (як фізичних, так і юридичних) встановлено заборону на придбання ділянок сільськогосподарського призначення до моменту поточного рішення на Всеукраїнському референдумі [2].

У науковому контексті виділяють ряд підкатегорій земельних відносин:

- відносини, пов'язані із землеустроєм;
- відносини, що визначають право власності та користування землею;
- відносини, спрямовані на раціональне використання та охорону земельних ресурсів [6; 11].

Для глибокого осмислення суті земельних процесів у межах України слід враховувати різноманітність земельних відносин, що формуються в державі. Юридичний статус землі являє собою комплекс правил, що детермінують права і обов'язки осіб у контексті володіння, користування, розпорядження та управління земельними ділянками. Всі території, що належать Україні, становлять її земельний фонд, на базі якого формуються специфічні землевпорядні відносини. У контексті землеустрою визначаються такі напрямки: координація земельних реформ в Україні; нагляд за дотриманням законодавства в сфері землекористування; передача прав на земельні площі; врегулювання конфліктних ситуацій, пов'язаних із землею; адміністрування документації та інше [13, с. 10].

В контексті глобалізації та постійних економічних змін Україна стоїть перед важливим завданням модернізації своєї системи регулювання земельних відносин. Зокрема, з огляду на активні інтеграційні процеси, в яких бере участь Україна, щодо зближення з Європейським Союзом та іншими міжнародними інституціями, необхідно звертати увагу на найкращі світові практики.

Державна політика кожної країни та законодавча база, що регулює земельні відносини, є важливими чинниками та елементами вдосконалення та розвитку земельної сфери. Як відомо, в більшості країн успішне регулювання земельних відносин залежить від ефективного застосування нормативно-правових актів, що регулюють земельні відносини, та реалізації державними органами своїх повноважень відповідно до законодавства кожної країни та з урахуванням інтересів населення.

Отже, аналізуючи міжнародний досвід, вважаємо за необхідне детально проаналізувати нормативний підхід до регулювання земельних відносин у Канаді.

Особлива актуальність вивчення досвіду Канади полягає в тому, що ця країна успішно поєднує земельні інтереси федерального та провінційних рівнів влади, реалізує програми збереження біорізноманіття, охорони навколишнього середовища і ефективного використання природних ресурсів.

Перш за все, необхідно відзначити, що землі в Канаді поділяються на такі типи: сільськогосподарське землекористування, рекреаційне землекористування, лісгосподарське землекористування, землі, що призначені для підтримки та відновлення популяції диких копитних та птахів [1, с. 176]. Планування і використання земельних ресурсів близькі і мають спільні риси з англійським правом. Законодавче регулювання у сфері земельних відносин в Канаді належить до прерогатив провінційних урядів, які розробляють та впроваджують власні нормативно-правові акти, відображаючи особливості управління земельними ресурсами відповідно до регіональних потреб та особливостей. Правова система Канади складається з сімнадцяти галузей права. Галузь права, яка регулює земельні відносини в Канаді – це права власності.

Законодавчі акти, що регулюють земельні відносини в Канаді, включають: Конституцію Канади, Закон про розвиток сільськогосподарства та сільської місцевості, Закон Канади про охорону навколишнього середовища, Закон про управління землями Перших Націй, міжнародні акти, учасником яких є Канада, а також інші акти.

Земельні відносини, зокрема право власності, опосередковано регулюються Загальною декларацією прав людини 1948 року. Цей документ служить фундаментальним міжнародним актом, який визначає та гарантує основні права людини на глобальному рівні. Декларація прямо не регулює земельні відносини, однак ст. 17 встановлює положення, згідно з яким кожна особа має право власності на майно і ніхто не може безпідставно позбавити таку особу належного їй майна. Таким чином, право власності визнається і охороняється на міжнародному рівні, визнається і охороняється також земля як власність і майно, але охорона права власності на землю здійснюється відповідно до національного законодавства кожної країни.

Сучасний стан дослідження та регулювання земельних відносин у Канаді характеризується наявністю Закону про сільськогосподарський і сільський розвиток, прийнятого у 1985 р., який є одним із найважливіших документів у земельній сфері. Цей Закон сприяв створенню основи для служби інвентаризації земель, основною метою якої є обстеження земель відповідно до визначеної програми в країні для надання федеральним і провінційним органам влади точної та достовірної інформації про стан землі [10, с. 244].

Водночас у Канаді була проведена реформа, яка закріпила в Конституції Канади, що право провінцій володіти своїми землями та право вирішувати питання, що виникають із землекористування. У цій країні купівля-продаж державної землі відбувається через відкриті аукціони, насамперед, для запобігання зловживань під час таких операцій. Держава зобов'язана здійснювати нагляд за законністю використання та володіння землею незалежно від цільового призначення цих земель [12, с. 55]. Закон також встановлює відповідальність за порушення умов використання земельних ресурсів та використання земель не за цільовим призначенням.

Земельний кадастр у Канаді веде Канадська служба земельної інвентаризації відповідно до Закону про сільськогосподарський і сільський розвиток. У Кадастрі земель Канади бере участь не лише Служба інвентаризації земель, а й агентства та міністерства, діяльність яких спрямована на регулювання землекористування [9].

У Канаді немає спеціального законодавства, яке б встановлювало відповідальність за неналежне використання землі, деградацію землі внаслідок надмірного використання або інші порушення. Натомість відповідальність встановлюється відповідними нормативно-правовими актами та спеціальними програмами, прийнятими урядом, що, у свою чергу, дозволяє створити стимули для ефективного господарювання. Одним з таких програм є провінційна Угода про захист ґрунтових ресурсів, яка надає

субсидії фермерам, які обробляють землі, а кошти виділяються відповідальним організаціям для дослідження та картографування ґрунтового покриву [7].

Ще одним моментом регулювання земельних відносин в Канаді є сплата земельного податку, який є одним із джерел наповнення державного та місцевих бюджетів. У Канаді існує практика податкових пільг, які поширюються на фермерів, зокрема в податкових пільгах та певних особливостях при оцінці вартості землі.

Досвід земельного регулювання Канади дозволяє порівняти його з досвідом земельного регулювання України для виявлення спільних рис і характеристик, які виникають під час регулювання земельних відносин в кожній країні (табл. 1).

Таблиця 1

#### Порівняльний аналіз між Україною та Канадою у контексті нормативного регулювання земельних відносин

Параметри	Україна	Канада
Основне законодавство	Конституція України Земельний кодекс України	Конституція Канади Земельний кодекс
Види власності на землю	Приватна, державна, комунальна	Приватна, корінних народів, провінційна, федеральна
Реєстрація прав на землю	Державний реєстр прав на нерухоме майно	Провінційні реєстри; деякі федеральні системи реєстрації
Регулювання використання землі	Земельний кодекс, землеустрій на місцевому рівні	Провінційне законодавство, місцеві плани землекористування
Умови для іноземних суб'єктів	Обмежене придбання у приватну власність земельних ділянок	Обмежене придбання у приватну власність земельних ділянок
Земельна реформа	Постійний процес модернізації та адаптації законодавства	Залежить від провінцій; постійне оновлення законодавства
Проблеми	Рейдерство, корупція	Конфлікти щодо прав корінних народів, збереження біорізноманіття

Порівнюючи нормативний підхід до регулювання земельних відносин в Україні та Канаді, можна визначити кілька ключових відмінностей та спільних аспектів у цих двох країнах.

Україна має складну систему земельного законодавства, яка включає Земельний кодекс, закони про оцінку земель, оренду землі, захист прав на землю та інші. Законодавство України акцентує увагу на раціональному використанні та охороні земель, а також виникненні, здійсненні та припиненні прав та обов'язків власників земельних ділянок та землекористувачів.

Канада, з іншого боку, налічує декілька провінцій і територій, кожна з яких має свій власний підхід до земельних відносин. Прерогативи провінційних урядів у Канаді дозволяють розробляти та впроваджувати власні нормативно-правові акти, відображаючи особливості управління земельними ресурсами відповідно до регіональних потреб та особливостей.

Канада забезпечує детальну інвентаризацію земель та надає точну і достовірну інформацію про стан земель, їх потенційну продуктивність та інші параметри. Україна може вдосконалити систему збору та розповсюдження інформації про земельні ресурси для більшої прозорості та доступності для громадськості. Йдеться про надання функціонування Державного земельного кадастру, який поки що не наповнений повністю необхідною інформацією.

Запозичення позитивного досвіду Канади може допомогти Україні покращити управління земельними ресурсами, зберегти природні ресурси та сприяти сталому розвитку.

**Висновки.** Так, у дослідженні проведено порівняльно-правовий аналіз регулювання земельних відносин між Україною та Канадою. При цьому у статті виокремлено основні нормативно-правові акти, що регулюють земельні відносини у названих країнах, які встановлюють специ-

фіку використання та охорону земель, визначають державні органи, які уповноважені регулювати діяльність у сфері використання земель та здійснювати контроль за законністю використання суб'єктами їх власності.

Отже, проведене дослідження продемонструвало особливості, що виникають у регулюванні земельних відносин в Канаді, що в свою чергу, слугує орієнтиром та певним прикладом для України у розвитку та вдосконаленні регулювання земельних відносин.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Гоштинар С.Л. Зарубіжний досвід регулювання ринку землі та можливості його адаптації в Україні при розгляді питання про скасування мораторію на продаж землі. *Юридичний науково-електронний журнал*, 2020, 3, 174–178.
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
3. Кашталян Т.М. Удосконалення механізмів державного регулювання земельних відносин у контексті забезпечення національної безпеки. *Наукові записки Таврійського національного В.І. Вернадського*. Серія «Громадське управління та адміністрування». 2019, 30 (3), 74–77.
4. Колесник І.А. Трансформація земельних відносин в аграрній сфері: автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. екон. наук: спец. 08.07.02 «Економіка сільського господарства і АПК». К., 2002. 20 с.
5. Конституція України, прийнята від 28 червня 1996 р. URL: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=254%EA%2F96%E2%F0>. (дата звернення: 26.10.2023).
6. Мірошниченко О.С. Адміністративно-правові засоби охорони земельних відносин в Україні : дис. канд. юрид. наук : 12.00.07 / Національний університет внутрішніх справ. Харків. 2005. 202 с.
7. Наконечна, К. В. Регулювання ринку землі в різних країнах. *Ефективна економіка*, 10. 2018. URL: [http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/10\\_2018/65.pdf](http://www.economy.nayka.com.ua/pdf/10_2018/65.pdf). (дата звернення: 26.10.2023).
8. Носік В.В. Право власності на землю українського народу : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2006. 496 с.
9. Озімок І.В. Конституційне право власності на землю в Україні та зарубіжних країнах: порівняльно-правове дослідження : дис. ... канд. юрид. наук ; Національна академія внутрішніх справ. Київ, 2020.
10. Пантроп, М. С. Основні риси сучасного розвитку землеустрою в Канаді // *Новітні технології у науковій діяльності і навчальному процесі* : матеріали тез доп. Всеукр. наук.– практ. конф. студентів, аспірантів та молодих учених. Чернівці : ЧНТУ, 2019. С. 243–245.
11. Проніна О.В. Регулювання земельних відносин на прикладі зарубіжного досвіду. *Теорія та Практика Державного управління і міського самоврядування*. URL: [http://el-zbirn-du.at.ua/2014\\_1/20.pdf](http://el-zbirn-du.at.ua/2014_1/20.pdf). (дата звернення: 26.10.2023).
12. Релін К. Як держави регулюють земельні відносини : [досвід Канади, США, Ізраїлю, Великої Британії]. *Землепоряд. вісн.* 2013. № 2. С. 54–57.
13. Сенюта Л.Б. Система земельного права України як галузі права : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Львівський національний університет ім. Івана Франка, Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. Київ, 2019. С. 17.