

## ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ

### PECULIARITIES OF LEGAL REGULATION OF LAND TURNOVER IN UKRAINE

Льків Н.В., к.ю.н., доцент,  
доцент кафедри господарсько-правових дисциплін  
Львівський державний університет внутрішніх справ

Статтю присвячено дослідженню стану правового регулювання ринкових земельних відносин в Україні. Проведено науковий аналіз поняття «обіг земель як об'єкт правових відносин». Запропоновано сучасне розуміння обігу земель як врегульованих нормами права суспільних відносин з приводу переходу прав на земельні ділянки від одного суб'єкта до іншого на підставі цивільно-правових договорів та інших правочинів, актів органів державної влади та місцевого самоврядування, рішення суду, у визначеному ними порядку з дотриманням правил і обмежень, які застосовуються до обігу земельних ділянок, встановлених земельним законодавством.

Здійснено системний аналіз правових норм, які визначають особливості обігу земельних ділянок.

Підсумовано, що впровадження та забезпечення проведення земельної реформи, удосконалення нормативної бази України, яка регулює земельні відносини, насамперед спрямоване на можливість реалізації конституційних прав громадян на вільне розпорядження своєю приватною власністю; встановлення прозорого, чіткого та, головне, ефективного управління земельними ділянками та ресурсами. Водночас необхідними умовами формування цивілізованого ринку землі є забезпечення рівних умов доступу до ринку землі для всіх землекористувачів, підвищення прозорості використання землі й доступу до інформації, підвищення продуктивності використання земель за умови раціонального і невиснажливого використання земель, з включенням у правовий механізм цивільного обігу публічно-правові засоби впливу на суб'єктів земельних правовідносин.

Загалом підтримуючи науково сформульоване розуміння реформування земельного законодавства як основного засобу реформування земельних відносин, зроблено висновок про необхідність продовжити роботу над дослідженням питання правового регулювання обігу земель в Україні у контексті визначення ефективних правових засобів регулювання обігу земель з тим, щоб вітчизняна правова модель обігу земель відповідала національним інтересам України та враховувала європейський вектор розвитку нашої держави.

**Ключові слова:** обіг земель, земельна реформа, право власності на земельну ділянку, відчуження земельних ділянок.

The article examines the status of legal regulation of market land relations in Ukraine. A scientific analysis of the concept of "land turnover as an object of legal relations" is carried out. The author proposes a modern understanding of land turnover. This is a social relationship regulated by law on the transfer of rights to land plots from one entity to another on the basis of civil law contracts and other transactions, acts of state and local authorities, court decisions, in accordance with the procedure established by them, subject to the rules and restrictions applicable to the turnover of land plots established by land legislation.

The article provides a systematic analysis of the legal provisions that determine the peculiarities of land turnover.

It is summarized that the implementation and enforcement of the land reform, improvement of the regulatory framework of Ukraine regulating land relations are primarily aimed at enabling citizens to exercise their constitutional rights to free disposal of their private property; establishing transparent, clear and, most importantly, efficient management of land plots and resources. At the same time, the necessary conditions for the formation of a civilized land market are to ensure equal access to the land market for all land users, increase transparency of land use and access to information, increase productivity of land use provided that it is rational and sustainable, with the inclusion of public law means of influence on the subjects of land relations in the legal mechanism of civil circulation.

In general, supporting the scientifically formulated understanding of land legislation reform as the main means of reforming land relations, the author concludes that it is necessary to continue working on the study of the issue of legal regulation of land turnover in Ukraine in the context of determining effective legal means of regulating land turnover so that the national legal model of land turnover meets the national interests of Ukraine and takes into account the European vector of development of our country.

**Key words:** land turnover, land reform, land ownership, alienation of land plots.

**Постановка проблеми.** У процесі реалізації заходів земельної реформи відбулась трансформація ставлення до землі як об'єкта земельних правовідносин з визнанням її товаром, об'єктом права приватної власності та одним із найцінніших об'єктів цивільного обігу. Так як стратегічним завданням земельної реформи визначається запровадження вільного обігу земель, то визначення змісту та розуміння останнього є актуальною науковою проблемою. Незважаючи на те, що поняття «обіг земель» усталено вживається в національному законодавстві, проте відсутнім є його законодавче визначення, що, у свою чергу, зумовлює певні складнощі зі з'ясуванням способів захисту земельних прав.

**Метою статті** є системний аналіз правових засад обігу земель, сформованих внаслідок ринкової трансформації земельних відносин, та визначення перспектив вдосконалення законодавства, що регулює механізми набуття прав на землі в умовах ринку землі з урахуванням воєнного стану.

**Стан опрацювання проблематики.** Наукові дослідження правових засад ринкових земельних відносин відображені у багатьох працях українських науковців, серед яких, А. П. Гетьман, Т. О. Коваленко, І. О. Костяшкін, П. Ф. Кулинич, Т. В. Лісова, В. В. Носік, М. В. Шульга та ін. Однак дані питання і надалі потребують ґрунтовного дослідження та узагальнення з огляду на масштабні законодавчі зміни та умови воєнного стану, в яких перебуває Україна.

дження та узагальнення з огляду на масштабні законодавчі зміни та умови воєнного стану, в яких перебуває Україна.

**Виклад основного матеріалу.** Здійснюючи науковий аналіз обігу земель як об'єкта правових відносин необхідною першопочатково розглянути його зміст та сутність, оскільки законодавець часто оперуючи поняттям «обіг», допускає варіювання його змісту і в залежності від сфери застосування вживає його для позначення як руху об'єктів, так і переходу прав на них. Слушним є висловлене у науковій літературі застереження, що обіг земель, на відміну від інших видів обігу, пов'язаний із переходом саме правового титулу на землю, тоді як для інших об'єктів, обіг може тлумачитись більш розширено як, скажімо, перевезення, транзит тощо.

Ґрунтовне пояснення правильності саме такого розуміння обігу земель надає проф. В. В. Носік, вказуючи, що саме фізичні ознаки земельної ділянки як об'єкту суб'єктивного права (нерухомість, обмеженість у просторі, неможливість переміщення з одного місця на інше, фізично не можуть передаватись з рук у руки від однієї особи до іншої) вказують на необхідність розглядати це поняття в юридичному значенні через призму врегульованих нормами чинного законодавства суспільних відносин, що виникають між особами з приводу набуття і реалізації

права власності та інших речових прав на земельні ділянки, права оренди земельних ділянок. Тобто обіг земельних ділянок має означати перехід прав на земельну ділянку від однієї особи до іншої. При цьому підстави, способи, правові форми і порядок передачі прав на земельні ділянки мають визначатися у чинному законодавстві [1, с. 53].

Загалом перекидається з цією позицією і висловлене П. Ф. Кулиничем розуміння обігу земельних ділянок як переходу від однієї особи до іншої правомочності розпорядження (у складі права власності) або права володіння земельною ділянкою. Він вважає, що термін «обіг земельної ділянки» є юридичною категорією (юридичною абстракцією), якою позначається сукупність врегульованих правом суспільних відносин, у рамках яких відбувається перехід прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої [2, с. 328].

У такому ж аспекті розглядають дану категорію і С. А. Сердюк та С. І. Хом'яченко. Досліджуючи структуру обігу земель, вони вказують на те, що обіг земель – це загальне комплексне поняття, що охоплює всі форми переходу права власності на землю та характеризує всю систему обігу земельних ресурсів [3, с. 121]. Обіг землі пропонується визначити як сукупність передбачених чинним законодавством економічних, соціальних та правових форм і засобів переходу права власності на землю або користування нею від одного суб'єкта до іншого [4, с. 224].

М. В. Шульга визначаючи поняття обігу земель як врегульованих нормами чинного законодавства суспільних відносин, що виникають між відповідними суб'єктами у процесі переходу прав на конкретні земельні ділянки, визначає як підстави – закон, договір або рішення суду [5, с. 82]. Підтримується така позиція і іншими науковцями, що є цілком слушним з огляду на те, що це дає можливість не зводити обіг земель виключно до ринкового обігу чи обігу на підставі договорів з землею, а можна поєднати у визначенні усі види та підстави обігу земель, а відповідно найбільш повно розкрити поняття «обіг земель» [6, с. 147].

Виходячи із наведених наукових тлумачень поняття «обігу земель», прикладне значення має дослідження питання про визначення видів обігу земель. Так, С. І. Хом'яченко пропонує здійснювати поділ земельного обігу на цивільно-правовий обіг земельних ділянок, адміністративний та ринковий обіг земельних ділянок. Адміністративний обіг земельних ділянок вона розглядає як перехід прав на них на підставі рішень органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, зокрема, для передачі в користування або приватизації земельних ділянок державної чи комунальної власності. Крім того, адміністративний обіг може відбуватися на підставі рішення суду, наприклад, у випадку примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності. Ринковий обіг земельних ділянок, за її міркуваннями, відбувається при переході прав на земельні ділянки на підставі цивільно-правових договорів (договір купівлі-продажу земельної ділянки та договір оренди земельної ділянки) на основі співвідношення попиту та пропозиції. А цивільно-правовим обігом земельних ділянок, С. І. Хом'яченко вважає перехід прав на земельні ділянки за іншими цивільно-правовими договорами, такими як договори міни, дарування, довічного утримання, а також за іншими цивільними правочинами, що можуть призвести до переходу прав на ділянку (заповіт) [4, с. 225]. Подібної позиції дотримується Т. О. Степаненко зазначаючи, що ринковий обіг земельних ділянок відбувається на основі двох видів цивільних правочинів – договорів купівлі-продажу та оренди земельних ділянок, а всі інші види цивільно-правових угод, на яких здійснюється перехід права власності на земельні ділянки від однієї особи до іншої (угоди міни, дарування, довічного утримання, а також угоди, які можуть мати своїм результатом пере-

хід права власності на земельну ділянку – передача землі у спадщину чи заставу), є угодами, на підставі яких відбувається цивільно-правовий обіг земельних ділянок [7, с. 69]. Тобто виходячи з такого тлумачення, характерною рисою ринкового обігу земель є його здійснення на підставі оплатних цивільно-правових договорів (договори купівлі-продажу та оренди), оскільки лише при їх укладенні сторони визначають ціну договору на основі співвідношення попиту і пропозиції на ринку. Таке розуміння ринкового обігу є неповним, оскільки не враховується цивільно-правова природа договорів купівлі-продажу та договорів оренди земельних ділянок.

Слушним є розуміння підстав трансформації (обороту) прав на земельні ділянки, запропоноване А. І. Ріпенком та О. М. Пашенком, які до них відносять такі юридичні факти і фактичні (юридичні) склади, як: рішення органів влади, судових актів, а також правочини, і на цій основі пропонується виділити два види обігу земель, а саме: адміністративний обіг земель, який відбувається на підставі адміністративних актів, наприклад, безоплатна приватизація на підставі рішення органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування; цивільний обіг земель, що відбувається на підставі цивільно-правових правочинів [8, с. 39]. Однак така класифікація не враховує усіх можливих підстав переходу прав на земельні ділянки.

У своєму дисертаційному дослідженні О. В. Зубрицький беручи до уваги підстави виникнення цивільних прав та обов'язків, визначені в ст. 11 ЦК України, пропонує класифікацію переходу прав на земельні ділянки за підставами набуття прав на земельну ділянку. Відповідно до цього критерію обіг земель слід поділяти на: 1) адміністративний обіг земель, який відбувається на підставі адміністративно-правових актів, наприклад, отримання земельної ділянки у власність (приватизація) або у постійне користування на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування; 2) обіг земель на підставі судових рішень, що може відбуватися за рішенням суду у випадках, передбачених ст. 143 ЗК України, наприклад, у разі невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк право власності на земельну ділянку може бути примусово припинено та перейти до держави (органу державної власності) чи територіальної громади (органу місцевого самоврядування) з відповідною зміною правового титулу на земельну ділянку; 3) цивільний обіг земель, що відбувається на підставі цивільних правочинів. При цьому як різновиди цивільного обігу земель ним пропонується виділяти ринковий обіг земель (ринковий обіг земель) та позаринковий обіг земель. На земельному ринку перехід прав на земельні ділянки відбувається на основі конкуруючого попиту та пропозиції на підставі оплатних договорів купівлі-продажу та оренди земельних ділянок. Позаринковий обіг характерний для відносин безоплатного переходу прав на підставі двосторонніх (договір міни, дарування, довічного утримання) або односторонніх правочинів (заповіт) [9, с. 149].

Такий підхід вказує, по-перше, на можливість поєднати усі підстави обігу земель, по-друге, не зводити цивільний обіг виключно до ринкового обігу та до правочинів, що передбачають лише перехід права власності на земельні ділянки (що так часто трактується, виходячи зі змісту ст. 131 ЗК України).

Оскільки в основі земельної реформи реформа земельного законодавства [10, с. 64], то це закономірно знайшло відображення і на нормативному рівні.

Із системного аналізу норм земельного законодавства з врахуванням положень Закону України від 31 березня 2020 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» (далі – Закон про обіг земель) слідує, що під обігом земель слід розуміти врегульовані нормами

права суспільні відносини з приводу переходу прав на земельні ділянки від одного суб'єкта до іншого на підставі цивільно-правових договорів та інших правочинів, актів органів державної влади та місцевого самоврядування, рішення суду, у визначеному ними порядку з дотриманням правил і обмежень, які застосовуються до обігу земельних ділянок, встановлених земельним законодавством.

Прийняття законодавства про обіг земель в Україні обумовило низку системних змін. Погоджуючись з П. Ф. Кулиничем, Україна наближається до переходу від прискореної реформаційної приватизації земель до переходу до ринкового набуття прав приватної власності на земельні ділянки, що регулюється переважно договірним правом із включенням у правовий механізм такого переходу притаманних земельному праву публічно-правових засобів впливу на учасників земельних відносин [10, с. 98]. Однак різноманітність видів прав і форм власності на земельні ділянки, пріоритет суспільного інтересу над приватним при використанні земель, змішана природа земельних правовідносин з переважанням публічного елемента, не виключає адміністративний обіг земель та обіг на підставі судових рішень.

З аналізу земельного законодавства України слідує низка особливостей правового регулювання обігу земельних ділянок:

1. Власник вправі відчужити свою земельну ділянку як конкретному набувачеві за цивільно-правовими угодами, дотримуючись встановлених правил, так і продати її на земельних торгах.

Відповідно до ч. 1 ст. 135 ЗК України, продаж земельних ділянок, що перебувають у приватній власності, крім випадку, коли продаж земельних ділянок державним виконавцем, приватним виконавцем під час виконання рішень, що підлягають примусовому виконанню в порядку, встановленому Законом України «Про виконавче провадження», можуть здійснюватися на земельних торгах виключно з ініціативи власників земельних ділянок. Окрім того, власник земельної ділянки може продати на земельних торгах не тільки саму ділянку, а й право користування нею.

Щодо земельних ділянок державної чи комунальної власності законодавчо встановлена обов'язковість їх продажу або передачі у користування на конкурентних засадах (на земельних торгах), крім визначених ст. 134 ЗК України випадків. Принциповим положенням ЗК України є заборона продажу земель сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім випадків реалізації особою переважного права на купівлю-продаж земельних ділянок, що передбачено п. 6-1 Перехідних положень ЗК України.

За даними одного лише з майданчиків, акредитованих в системі Prozorro.Продажі, – Е-Тендер, у 2023 році було проведено 2134 земельних аукціонів, за результатами яких отримано 5000 га земель в оренду та 300 га придбано у власність. За інформацією Міністерства аграрної політики та продовольства України, із моменту запуску ринку землі станом на лютий 2024 року відчужено за такими цивільно-правовими угодами як купівля-продаж, міна, дарування, довічне утримання, – 258770 земельних ділянок, загальною площею 568545 га.

2. Статтею 131 ЗКУ передбачено можливість набуття та переходу права власності на земельні ділянки шляхом укладення цивільно-правових угод, що здійснюється відповідно до ЦК України з урахуванням вимог ЗК ЦК України. Законодавчо визначеними дозволеними формами відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення (крім земельних ділянок несільськогосподарських угідь (крім земельних ділянок під польовими дорогами, запроєктованими для доступу до земельних ділянок) та земельних ділянок для садівництва) приватної власності, є лише договори купівлі-продажу, дарування,

довічного утримання (догляду), спадкового договору, міни, шляхом внесення до статутного (складеного) капіталу чи шляхом їх передачі у довірчу власність (у разі якщо відповідно до закону право власності особи, яка передала своє майно у довірчу власність, припиняється), чи шляхом звернення стягнення на них. Причому за договором дарування, довічного утримання (догляду), спадкового договору ці ділянки можуть бути відчужені лише на користь іншого з подружжя, родичів (дітей, батьків, рідних (повнорідних і неповнорідних), братів і сестер, двоюрідних братів і сестер, діда, баби, онуків, правнуків, рідних дядька та тітки, племінниці та племінника, пасинка, падчериці, вітчима, мачухи), а також встановлено обмежене коло випадків, коли можливе укладення правочинів щодо земельних ділянок сільськогосподарського призначення без згоди суб'єкта переважного права купівлі земельної ділянки.

3. Закон про обіг земель визначає широкий суб'єктний склад осіб, які можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення (ч. 1 ст. 130 ЗК України) (з 1 січня 2024 року така можливість відкрита і для юридичних осіб). Водночас законодавством встановлено певні обмеження до набувачів таких ділянок. Щодо окремих категорій юридичних та фізичних осіб встановлено категоричну заборону на набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення (за будь-яких умов, у тому числі у разі схвалення на референдумі рішення).

4. Дієвою гарантією забезпечення нормативних положень щодо кола осіб, які можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, є закріплення обов'язку такої особи з відчуження протягом року з моменту переходу такого права, а у разі його невиконання – така ділянка підлягає конфіскації за рішенням суду (ст. 145 ЗК України). З метою недопущення набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення фізичними та юридичними особами, яким відповідно до законодавства заборонено набувати таке право, передбачено процедуру проведення перевірки відповідності набувача або власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення вимогам, визначеним статтею 130 ЗК України. Істотним нововведенням стало запровадження автоматизованого порядку цієї перевірки.

5. Купівля-продаж земельної ділянки сільськогосподарського призначення здійснюється з дотриманням переважного права на її придбання. У ст. 130-1 ЗК України визначені суб'єкти цього права, основні положення щодо реалізації переважного права на купівлю, передбачено з-поміж іншого державну реєстрацію наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення, щодо якої встановлено переважне право її купівлі, продати її особи, яка не є суб'єктом такого переважного права. Державній реєстрації підлягає намір щодо продажу земельної ділянки сільськогосподарського призначення виключно за наявності переважного права купівлі такої земельної ділянки у певного суб'єкта. Щодо правових наслідків такої реєстрації, то слід зазначити, що, по-перше, такий намір нормативно визначений як обтяження; по-друге, державна реєстрація припинення зазначеного наміру власника сільськогосподарської землі щодо її продажу здійснюватиметься без подання відповідної заяви про державну реєстрацію припинення обтяження одночасно з державною реєстрацією: набуття новим власником права власності на таку земельну ділянку; нового наміру цього власника щодо продажу цієї землі. Отже, власник не обмежується у можливості змінювати умови продажу та вправі реєструвати у подальшому намір продажу вже на нових умовах.

Законодавством встановлено строк реєстрації наміру щодо продажу земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (ч. 3 ст. 130-1 ЗК).



Відповідно до п. 81-8 Порядку державної реєстрації речових прав та їх обтяжень, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 25.12.2015 № 1127 (далі – Порядок № 1127), державна реєстрація наміру власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення щодо продажу земельної ділянки проводиться виключно з поданням власником такої земельної ділянки проекту відповідного договору та за наявності відкритого розділу у Державному реєстрі прав з присвоєнням реєстраційного номера земельній ділянці.

Важливість дотримання законодавства при їх проведеної полягає у тому, що суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення може у судовому порядку перевести на себе права та обов'язки покупця, сплативши вартість ділянки, зазначеної у договорі купівлі-продажу, укладеному власником землі з іншою особою, якщо така процедура буде порушена.

Переважне право на придбання земельної ділянки може бути передано за письмовим договором його суб'єктом іншій особі, яка відповідно до закону може набути у власність таку земельну ділянку, про що такий суб'єкт має письмово повідомити власника земельної ділянки. Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі, підлягає державній реєстрації в порядку передбаченому для державної реєстрації обтяжень речових прав на земельні ділянки. Відповідно до п. 81-7 Порядку № 1127, державна реєстрація переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення проводиться державним реєстратором виключно щодо переважного права, переданого за письмовим договором між суб'єктом переважного права та особою, якій передається таке право, та за наявності відкритого розділу у Державному реєстрі прав з присвоєнням реєстраційного номера земельній ділянці та державної реєстрації права оренди на таку земельну ділянку.

Цей механізм реалізації переважного права орендаря на викуп орендованої ним земельної ділянки цілком спрямований на забезпечення прав орендаря земельної ділянки, водночас слід вказати на ряд суперечностей, закладених у цю правову модель. Аналізуючи суб'єктів переважного права, слід зазначити, що, в основному, це юридичні особи, а беручи до уваги встановлені щодо них обмеження у набутті права власності на землі сільськогосподарського призначення, виникає неоднозначне розуміння у наявності переважного права на викуп за відсутності права на набуття таких земель у власність. Серед юристів-практиків побутує розуміння, що переважне право на викуп орендованої земельної ділянки сільськогосподарського призначення є похідним від можливості набуття орендарем таких земель у власність, тобто якщо юридична особа не має права набувати у власність таку земельну ділянку, то вона й не може мати переважного права на викуп. Хоча має місце і зворотнє розуміння цих правомочностей. Тож, погоджуючись з П. Ф. Кулиничем, закладена у правову модель обігу сільськогосподарських земель можливість відчуження орендарем переважного права на викуп орендованої землі має бути уточнена [10, с. 233].

6) встановлені граничні допустимі норми набуття у приватну власність земель сільськогосподарського призначення. Відповідно до ч. 3 ст. 145 ЗК України, у разі порушення цих вимог земельні ділянки, площа яких перевищує встановлені граничні розміри, конфіскуються за рішенням суду;

7) до 1 січня 2030 року передбачається державне регулювання ціни продажу земель сільськогосподарського призначення, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) – вона не може бути меншою за їх нормативну грошову оцінку. Крім того, ч. 5 ст. 130 ЗК України встановлено, що розрахунки, пов'язані із сплатою ціни земельних ділянок сільськогосподарського призна-

чення за цивільно-правовими угодами, провадяться в безготівковій формі.

В умовах війни у зв'язку з визнанням на державному рівні важливим завданням забезпечення продовольчої безпеки держави через підтримку валового сільськогосподарського виробництва, земельні відносини регулюються з урахуванням спеціально законодавчо встановлених особливостей. При тому важливо, щоб ці механізми не тільки відповідали умовам і потребам воєнного стану, але і не суперечили чинному законодавству та принципам державної земельної політики. Так, важливо зауважити, що навіть в складних умовах воєнного стану провідним принципом землевикористання є пріоритет публічних екологічних інтересів. Зокрема, встановлено норму про збереження цільового призначення земельної ділянки, переданої для розміщення тимчасових споруд, їх комплексів, призначених для життєзабезпечення (тимчасового проживання та обслуговування) внутрішньо переміщених осіб, а також інженерних мереж, необхідних для функціонування таких споруд, попри те, що воно може здійснюватися на землях ділянках усіх категорій земель (крім земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель лісогосподарського призначення), а розміщення інших об'єктів повинно здійснюватися відповідно до цільового призначення земельних ділянок. При передачі в оренду земельних ділянок для цілей, визначених у пп. а-в пп. 4 п. 27 Р.Х ЗК України, орендар не має права змінювати цільове призначення земельної ділянки. Додаткові умови визначені у пп.11 цього ж пункту, зокрема, що розміщення на земельній ділянці відповідних об'єктів не повинно призводити до порушення обмежень у використанні земель (у тому числі у сфері забудови), вимог нормативно-правових актів, будівельних норм та інших нормативних документів, обов'язковість застосування яких встановлена законодавством; повинно бути дотримано співвідношення між видом цільового призначення земельної ділянки та видом функціонального призначення території у випадку, якщо земельна ділянка розташована на ландшафтно-рекреаційній території, визначеній містобудівною документацією на місцевому рівні (крім річкових портів (терміналів), рішення про доцільність розміщення яких прийнято центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної політики у сфері внутрішнього водного транспорту), природоохоронній території, визначеній такою документацією, або віднесена до категорії земель природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель водного фонду (крім розміщення річкових портів (терміналів), а також у випадку, якщо згідно з містобудівною документацією на місцевому рівні на території, на якій розташована земельна ділянка, передбачено розміщення об'єктів освіти, охорони здоров'я, культури, соціального забезпечення, житлово-комунального господарства, цивільного захисту, військових та інших оборонних об'єктів, лінійних об'єктів інженерно-транспортної та енергетичної інфраструктури, інженерної інфраструктури меліоративних систем.

**Висновки.** Впровадження та забезпечення проведення земельної реформи, удосконалення нормативної бази України, яка регулює земельні відносини, насамперед спрямоване на можливість реалізації конституційних прав громадян на вільне розпорядження своєю приватною власністю; встановлення прозорого, чіткого та, головне, ефективного управління земельними ділянками та ресурсами, але необхідними умовами формування цивілізованого ринку землі є забезпечення рівних умов доступу до ринку землі для всіх землекористувачів, підвищення прозорості використання землі й доступу до інформації, підвищення продуктивності використання земель за умови раціонального і невиснажливого використання земель, з включенням у правовий механізм цивільного

обігу публічно-правові засоби впливу на суб'єктів земельних правовідносин. Підтримуючи науково сформульоване розуміння реформування земельного законодавства як основного засобу реформування земельних відносин, потребують дослідження питання правового регулювання

обігу земель в Україні у контексті визначення ефективних правових засобів регулювання обігу земель з тим, щоб вітчизняна правова модель обігу земель відповідала національним інтересам України та враховувала європейський вектор розвитку нашої держави.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Носік В.В. Правові питання ринкового обігу земельних ділянок. *Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні*: збірн. тез доп. і наук. повід. наук.-практ. конф. К., 2004. С. 51–56.
2. Земельне право України: *підруч.* для студ. юрид. спец. навч. закл. / В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шул'га. К.: Вид. Дім «Ін Юре», 2008. 600 с.
3. Організаційно-правові засади державного регулювання обігу земель державної власності. *Наукові записки Інституту законодавства Верховної Ради України*. 2014. № 6. С. 120–124.
4. Хом'яченко С.І. Поняття та види обігу земельних ділянок. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 2. С. 223–228.
5. Земельне право України: *підручник* / М.В. Шул'га (кер. авт. кол.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.І. Гетьман та ін.; за ред. М.В. Шул'ги. К.: Юрінком Інтер, 2004. 368 с.
6. Зубрицький О.В. Співвідношення поняття "обіг земель сільськогосподарського призначення" з суміжними поняттями. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету*. Серія Юриспруденція. 2016. № 23. С. 146–149.
7. Степаненко Т.О. Теоретичні положення обігу земель сільськогосподарського призначення. *Економіка АПК*. 2017. № 3. С. 65–71.
8. Земельне право України: загальна частина: *навч. посібник* / А.І. Ріпенко, О.М. Пашенко. Одеса: Удача. 2013. 226 с.
9. Зубрицький О.В. Правове регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення в Україні та країнах ЄС: порівняльно-правовий аспект : *дис. ... к.ю.н.* К. 2019. 241 с.
10. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми: *монографія*. К.: Норма права, 2021. 308 с.