

УДК 349.4 (477)



## СУЧАСНІ ПИТАННЯ ПРАВОВОГО РЕГУЛЮВАННЯ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ПРОМИСЛОВОСТІ

**Т. В. ЛІСОВА**

*канд. юрид. наук, доц.,  
доцент кафедри земельного та аграрного права,  
Національний юридичний університет  
імені Ярослава Мудрого,  
м. Харків*

*Досліджено актуальні питання правового регулювання використання земель промисловості. Розглянуто особливості використання та охорони земель промисловості. Обґрунтовано необхідність удосконалення чинних нормативно-правових актів, що стосуються порушеної проблеми.*

**Ключові слова:** землі промисловості, земельна реформа, охорона, використання.

Згідно зі ст. 19 Земельного кодексу України (далі – Кодекс) землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення становлять самостійну категорію земель [5; 2002. – № 3-4. – Ст. 27]. Відповідно до ст. 65 Кодексу такими землями визнаються земельні ділянки, надані в установленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності. Порядок їх використання встановлюється законом. Зазначимо, що землі промисловості є окремим видом земель у складі вищезазначеної категорії земель. За ст. 66 Земельного кодексу до них належать землі, надані для розміщення й експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель і споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Таким чином, основне цільове призначення земель промисловості полягає в тому, що вони використовуються або призначені для забезпечення діяльності промислових підприємств, а також експлуатації об'єктів промисловості. На сьогодні прийнято низку законів України, які регламентують правовідносини з використання земель цієї

категорії, а саме: “Про транспорт” від 10.11.1994 р. [5; 1994. – № 51. – Ст. 446]; “Про трубопровідний транспорт” від 15.05.1996 р. [5; 1996. – № 29. – Ст. 139]; “Про автомобільний транспорт” від 05.04.2001 р. [5; 2001. – № 22. – Ст. 105]; “Про залізничний транспорт” від 04.07.1996 р. [5; 1996. – № 40. – Ст. 183]; “Про телекомунікації” від 18.11.2003 р. [5; 2004. – № 12. – Ст. 155]; “Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку” від 08.02.1995 р. [5; 1995. – № 12. – Ст. 181]; “Про використання земель оборони” від 27.11.2003 р. [5; 2004. – № 14. – Ст. 209]; “Про індустріальні парки” від 21.06.2012 р. [5; 2012. – № 22. – Ст. 212] та ін. Однак спеціального Закону “Про землі промисловості” досі не прийнято. Крім того, в чинному законодавстві відсутні єдині вимоги екологічної безпеки щодо використання земель промисловості. Водночас зазначені землі найчастіше зазнають негативного впливу порівняно з іншими видами земель. Тому суб’єкти земельних відносин зобов’язані здійснювати їх охорону найбільш інтенсивно. Усе це вимагає всебічного аналізу й дослідження з метою розв’язання питань правового регулювання використання земель промисловості.

Проблема використання й охорони земель промисловості розглядалася в роботах таких науковців, як Н. В. Барбашова, М. М. Бахуринська, Р. Д. Боголепов, М. І. Краснов, О. С. Трифонов [Див.: 1; 2; 4; 6; 8] та ін. Проте більшість їх праць стосується висвітлення лише окремих її аспектів; а комплексного ж аналізу фактично не існує.

*Мета статті* – поглиблене вивчення низки питань правового регулювання експлуатації земель промисловості.

Визначення земель промисловості у ч. 1 ст. 65 Кодексу свідчить, що вони є непридатними для ведення сільського господарства. Як правило, на них здійснюється спеціальна несільськогосподарська діяльність відповідними підприємствами, установами й організаціями, а також громадянами, які теж можуть виступати суб’єктами такої діяльності, якщо здійснюють установлене законом використання цієї категорії земель. Доцільно підкреслити, що специфіка експлуатації земель промисловості зумовлена як особливостями

функціонування розташованих на них об'єктів, призначенням яких є обслуговування несільськогосподарських потреб, так і специфічним статусом суб'єктів, яким вони надаються.

Зазначимо, що землекористувачі здійснюють використання землі на юридичному титулі користування, а власники – на титулі власності. Відповідно до ч. 2 ст. 66 Кодексу землі промисловості можуть перебувати не тільки в державній, а й у комунальній і приватній власності. На думку окремих науковців, доцільно розрізняти право власності на земельну ділянку із земель промисловості в об'єктивному й суб'єктивному розумінні [8, с. 42]. У суб'єктивному значенні воно становить собою право юридичної або фізичної особи свідомо, у своїх інтересах, у визначених законом межах, володіти, користуватися й розпоряджатися земельною ділянкою, що належить до земель промисловості [Там само]. Підставою для розмежування земель промисловості за рівнями публічної власності є рівень публічної власності майна, розташованого на таких земельних ділянках, рівень публічного органу влади, який приймав рішення щодо створення відповідного підприємства на таких земельних ділянках, і рівень публічної власності майна на таких земельних ділянках до його приватизації, публічне значення надр, розташованих під поверхнею цих земельних ділянок. Наголосимо, що Конституція України й чинне земельне законодавство не передбачають будь-яких обмежень для іноземних громадян та іноземних юридичних осіб щодо набуття права власності на земельні ділянки із земель промисловості.

Доречно підтримати наукові погляди О. С. Трифонова, що правом власності на земельну ділянку із земель промисловості в об'єктивному значенні є правовий інститут, що складається із правових норм, що регулюють зміст, підстави виникнення і припинення, а також порядок реалізації правомочностей власника такої ділянки [Там само, с. 43]. Зазначимо, що Кодекс не містить обмежень щодо кола суб'єктів, які можуть мати землі промисловості на праві власності або праві користування. Такі землі можуть використовувати державні, комунальні та приватні промислові підприємства, а в деяких

випадках – і громадяни як суб'єкти підприємницької діяльності. Аналіз змісту ст. 92 Кодексу дозволяє дійти висновку, що державні й комунальні підприємства, а також ті, які перебувають у власності громадських організацій інвалідів України, використовують такі земельні ділянки на праві постійного землекористування, інші ж суб'єкти – на умовах оренди. Підприємства атомної промисловості (в тому числі видобування і збагачення руди, виготовлення тепловіділюючих елементів для атомних електростанцій, регенерація відпрацьованого ядерного палива, зберігання й утилізація радіоактивних відходів) становлять собою об'єкти з підвищеною екологічною небезпекою. За ст. 84 Земельного кодексу землі атомної енергетики перебувають виключно в державній власності. Серед об'єктів, що становлять підвищену екологічну небезпеку, можна назвати й підприємства чорної й кольорової металургії, нафтовидобувні й нафтопереробні, хімічної промисловості, текстильного виробництва (з фарбуванням тканин та обробкою їх іншими хімічними засобами), гірничодобувну промисловість, видобування і переробку торфу, сапропелю та ін.

Не можна не погодитися з Н. В. Барбашовою, що в основі формування гірничо-металургійного комплексу України свого часу лежала прив'язка промислових об'єктів до джерел сировини. При цьому, як переконливо зазначає науковець, при будівництві підприємств гірничодобувної й металургійної промисловості до останнього часу керувалися переважно економічними й оборонними інтересами без необхідного врахування важливих чинників екологічної небезпеки для людей, які мешкають у даній місцевості [1, с. 12]. Як наслідок – висока концентрація великих металургійних заводів, підприємств з відкритого й підземного добування корисних копалин, збагачувальних комбінатів, підприємств важкої й добувної промисловості, які здійснюють найбільше навантаження на довкілля в областях Східної України (Запорізькій, Кіровоградській, Луганській, Донецькій і Дніпропетровській) [1, с. 12-13].

Щодо права приватної власності на землі промисловості, то воно може виникати шляхом придбання земельних ділянок на конкурентних засадах із

земель державної або комунальної власності відповідно до вимог гл. 21 Кодексу. Юридичні особи, засновані громадянами або юридичними особами України, можуть набувати у власність земельні ділянки із земель промисловості для здійснення підприємницької діяльності. Іноземні юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки із земель промисловості в межах населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна і для спорудження об'єктів, пов'язаних зі здійсненням підприємницької діяльності в Україні, а також за межами населених пунктів при придбанні об'єктів нерухомого майна.

Розглядаючи правомочності власника земельної ділянки із земель промисловості, доречно розглянути особливості кожної з правомочностей з урахуванням специфіки земель даного виду, перш за все їх цільове призначення. Як екологічним, так і земельним законодавством України сприйнято цивілістичну концепцію права власності, згідно з якою власникові належить тріада правомочностей – володіння, користування та розпорядження об'єктом права власності.

Так, особливість володіння землями промисловості полягає в тому, що воно є невід'ємним від володіння промисловим об'єктом. На таких земельних ділянках розміщуються й експлуатуються основні, підсобні й допоміжні будівлі та споруди промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзні шляхи, інженерні мережі, адміністративно-побутові будівлі, інші споруди, тобто відповідні нерухомі об'єкти промисловості.

Право користування землями промисловості полягає в юридично наданій власникові можливості використовувати земельну ділянку відповідно до її конкретного цільового призначення, тобто для розміщення й експлуатації основних, підсобних, допоміжних будівель і споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд. Як справедливо зазначає М. І. Краснов, промислові підприємства не можуть використовувати земельні ділянки з іншими цілями, ніж пов'язаними з їх

виробничою діяльністю [6, с. 156].

Акцентуємо увагу на тому, що науковці у своїх працях оперують також терміном “дозволене використання” [3, с. 40]. Спроби розкрити зміст цього поняття здійснювалися в юридичній літературі середини 90-х рр. ХХ ст. Конструкція “дозволене використання земельних ділянок” є наслідком подальшого вдосконалення конструкції “цільове призначення земельних ділянок” у зв’язку з масштабним залученням земельних ділянок промисловості до ринкового обігу. Сьогодні зміст поняття “дозволене використання земельних ділянок” не розкрито ані в земельному законодавстві, ані в юридичній доктрині.

О. І. Крассов доходить висновку, що сутність дозволеного використання складають права особи щодо експлуатації земельної ділянки, тобто дозволене використання полягає в конкретному дозволеному цільовому призначенні останньої [7, с. 11]. Отже, дозволене використання є правовим підґрунтям для зведення суб’єктом, який експлуатує земельну ділянку, відповідних будівель і споруд (виробничих, житлових і т.п.), проведення відповідних робіт (зрошувальних, осушувальних тощо) як згідно із її цільовим призначенням, так і згідно з дозволеним використанням.

Розглядаючи право розпорядження землями промисловості, доцільно пам’ятати, що право на земельну ділянку із земель промисловості нерозривно пов’язано з правом на промисловий об’єкт. Відчуження певного промислового об’єкта здійснюється разом із земельною ділянкою, на якій він розміщений, крім таких випадків: а) якщо частина будівлі або споруди не може бути виділена в натурі разом з частиною земельної ділянки; б) якщо будівля або споруда знаходяться на земельній ділянці, вилученій з обігу. Варто наголосити, що частина земель промисловості є дозволеною до обігу, частина, обмеженою в обігу, частина, вилученою з обігу.

Згідно зі ст. 125 Кодексу права власності на земельну ділянку, постійного користування нею й оренди виникають з моменту їх державної реєстрації. До 1 січня 2013 р. правовстановлюючим документом, який юридично фіксував виникнення правовідносин постійного користування, був державний акт на

право постійного користування земельною ділянкою. У зв'язку з набуттям чинності 1 січня 2013 р. Законом України “Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень” від 01.07.2004 р. документом, що підтверджує державну реєстрацію вищезазначеного права, є витяг з Державного реєстру про його реєстрацію [5; 2004. – № 51. – Ст. 553]. Збереження інституту права постійного землекористування формує систему земельних відносин, у якій держава або територіальні громади є власниками землі, а державні й комунальні підприємства – постійними користувачами земельних ділянок.

Підкреслимо, що оренда також є важливою правовою формою використання земель. При вирішенні питання щодо розміру орендної плати при оренді земель промисловості, які перебувають у публічній власності треба враховувати інтереси, з одного боку, публічного власника щодо максимально ефективного розпорядження земельною ділянкою, а з другого – орендаря стосовно розміру орендної плати щодо її регулярного підвищення. У зв'язку із цим розмір і порядок зміни орендної плати за землі промисловості, що перебувають у приватній власності, повинні встановлюватись у договорі за згодою сторін. Зазначимо, що цільове призначення оренди – експлуатація промислових об'єктів, отже, оренда земельних ділянок є однією з найпоширеніших форм організації виробничо-економічного процесу. Випадки надання в оренду земельних ділянок із земель промисловості можна розподілити на дві групи: для будівництва й подальшої експлуатації промислового об'єкта і для експлуатації вже побудованого об'єкта.

Оренда земельних ділянок для забезпечення діяльності промислових підприємств може мати місце і при здійсненні концесійної діяльності. Очевидним є те, що для розміщення відповідних об'єктів концесії необхідна земельна ділянка. Правовий статус останньої у сфері концесійних відносин визначається в Законі України “Про концесії” від 16.07.1999 р. [5; 1999. – № 41. – Ст. 372]. Згідно зі ст. 3 цього Закону, якщо для здійснення концесійної діяльності потрібні земельні ділянки, вони надаються в користування

концесіонеру, в тому числі на умовах оренди, на строк дії концесійного договору відповідно до положень Кодексу.

Ідеться не лише про земельні ділянки, які розташовані безпосередньо під об'єктами промисловості. Доцільно погодитися з позицією М. М. Бахуринської, що режим концесії має поширюватись і на земельні ділянки, що знаходяться поряд зі спорудами й виконують допоміжну функцію у процесі використання земель [2, с. 76]. Так, коли концесіонер користується певним об'єктом промисловості, він одночасно здійснює й використання земельної ділянки, розташованої біля об'єкта й наданої для більш ефективної його експлуатації.

Необхідною умовою експлуатації земель промисловості є створення зон з обмеженим режимом використання, що пов'язано з екологічною небезпечністю об'єктів, на яких вони розташовані. У випадку надання земельних ділянок для будівництва промислових об'єктів на умовах концесії на концесіонера покладається обов'язок за рахунок наданих земельних ділянок створення спеціальних охоронних зон з метою забезпечення захисту від негативного впливу промислових об'єктів на навколишнє природне середовище й людину.

Спираючись на викладене, можемо зробити деякі висновки та пропозиції. З урахуванням цільового призначення земель промисловості, запропонуємо визначення їх використання, що полягає у володінні й користуванні земельними ділянками на праві постійного користування й оренди, й розпорядженні ними на праві державної, комунальної і приватної власності підприємствами, установами, організаціями та громадянами як суб'єктами підприємницької діяльності для забезпечення їх діяльності і (або) експлуатації об'єктів промисловості, тобто для розміщення й експлуатації основних, підсобних, допоміжних будівель і споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель (тобто об'єктів інженерної і транспортної інфраструктури), інших споруд, які забезпечують діяльність підприємств відповідної галузі, а також для встановлення санітарно-захисних зон таких об'єктів. В умовах сьогодення виникла нагальна потреба виокремити зазначені



землі в самостійну категорію з особливим правовим режимом щодо їх використання.

**Список літератури:**

1. *Барбашова Н. В.* Правове забезпечення екологічної безпеки в процесі здійснення господарської діяльності : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Н. В. Барбашова. – К., 2002. – 18 с.
2. *Бахуринська М. М.* Правові засади концесії земельної ділянки за законодавством України : моногр. / М. М. Бахуринська. – К. : Знання, 2010. – 230 с.
3. *Башмаков Г. С.* Современные проблемы нового земельного законодательства / Г. С. Башмаков, З. С. Беляева, И. А. Иконицкая // Государство и право. – 1995. – № 8. – С. 39–44.
4. *Боголепов Р. Д.* Правовой режим земель промышленного и транспортного назначения : автореф. ... канд. юрид. наук: 12.00.06 / Р. Д. Боголепов. – М., 1964. – 15 с.
5. Відом. Верхов. Ради України.
6. *Краснов Н. И.* Правовой режим земель специального назначения : моногр. / Н. И. Краснов. – М. : Юрид. лит., 1961. – 215 с.
7. *Крассов О. И.* Понятие и содержание правового режима земель / О. И. Крассов // Экологическое право. – 2003. – № 1. – С. 10–15.
8. *Трифонов А. С.* Правовой режим земель промышленности : моногр. / А. С. Трифонов. – М. : Волтерс Клувер, 2007. – 168 с.

***Лисова Т. В.* Современные вопросы правового регулирования использования земель промышленности.**

*Исследованы актуальные вопросы правового регулирования использования земель промышленности. Рассмотрены особенности использования и охраны земель промышленности. Обоснована необходимость совершенствования действующих нормативно-правовых актов, касающихся затронутой проблемы.*

**Ключевые слова:** земли промышленности, земельная реформа, охрана, использование.

***Lisova T. V.* The modern issues of legal regulation of use of lands of the industry.**

*The article is devoted to the examination of current issues of legal regulation of land use industry. The features of land use and protection industry. Thoroughly justified by the need to improve the existing legal acts concerning the problems raised.*

**Key words:** industrial land, land reform, health, use.

**Розширена анотація**  
**статті Лісової Т.В. «Сучасні питання правового регулювання**  
**використання земель промисловості»**

*Lisova T. V.*, Candidate of Legal Sciences (PhD), Associate Professor,  
Yaroslav Mudryi National Law University, Kharkiv, Ukraine

An extended abstract of a paper on the subject of:

**«The modern issues of legal regulation of use of lands of the industry»**

**Problem setting.** Pursuant to an item 19 the Landed code of Ukraine lands of industry, transport, connection, energy, defensive and other setting make the independent category of lands. Their use established an order a law. Will mark that lands of industry are the separate type of lands in composition the afore-mentioned category of lands. The row of laws of Ukraine, which regulate legal relationships from the use of lands of this category, is accepted for today. However, special Law “About lands of industry” it is not accepted until now. In addition, in current legislation the unique requirements of ecological safety absent in relation to the use of lands of industry. At the same time lands of industry are marked more frequent all test the negative influencing comparatively with other types of lands.

**Recent research and publications analysis.** The problem of the use and guard of lands of industry was examined in works of such research workers, as N. V. Barbashova, M.M. Bakhurinska, R.D. Bogolepov, M.I. Krasnov, O.S. Trifonov and other. However much their most labours touch illumination only of its separate aspects; and a complex analysis does not exist actually.

**Paper objective.** Purpose of this publication is the study of package of questions of the legal adjusting of exploitation of lands of industry is deep.

Metodological base of this research is formed by dialectical cognitive approach and a system of general scientific and special legal techniques.

**Paper main body.** As a rule, on lands of industry the special unagricultural activity is carried out by the proper enterprises, establishments and organizations, and

also by citizens which also can come forward the subjects of such activity, if carry out the use of this category of lands set a law. It is expedient to underline that the specific of exploitation of lands of industry is predefined both the features of functioning of the objects setting of which is maintenance of unagricultural necessities located on them and specific status of subjects which they are given to.

Foundation for differentiating of lands of industry after the levels of public ownness is a level of public ownness of property, located on such lot lands, level of public organ of power, which made a decision in relation to creation of the proper enterprise on such lot lands, and level of public ownness of property on such lot lands to his privatization, public value of bowels of the lands, located under the surface of these lot lands.

Analysis of maintenance of item 92 allows to come the Landed code to the conclusion, that state and communal enterprises, and also those which are in ownness of public organizations of invalids of Ukraine utilize such lot lands on a right for permanent land-tenure, other subjects – on the terms of lease. Enterprises of atomic industry (in the that number of booty and enriching of ore, regeneration of the worked nuclear fuel, storage and utilization of radio-active wastes) are objects with the promoted ecological danger.

Alienation of certain industrial object is carried out together with lot land which he is placed on, except for such cases: (a) if part of building or building can not be selected in nature together with part of lot land and (б) if building or building are on lot land, withdrawn from an appeal. It costs to mark that part of lands of industry is settled to the appeal, part, limited in circulation, part, withdrawn from an appeal.

**Conclusions of the research.** Taking into account the having a special purpose setting of lands of industry, will offer determination of their use, which consists in a domain and using lot lands on a right for the permanent use and lease, and order by them on a right for a public, communal and private domain by enterprises, establishments, organizations and citizens as by the subjects of entrepreneurial activity for providing of their activity and (or) exploitation of objects of industry, that

for placing and exploitation of basic, subsidiary, auxiliary buildings and buildings of mining, transport and other enterprises, their access roads, engineering networks, administratively domestic buildings (that objects of engineering and transport infrastructure), other buildings which provide activity of enterprises of the proper industry. There was an urgent necessity to select the noted lands in an independent category with the special legal mode in relation to their use.