

**ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО;
ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО**

УДК 332.2:347.132

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2025.3.27>

ГАРАЩЕНКО Д.Р.

**ФОРМУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО
ПРИЗНАЧЕННЯ ЯК ОБ'ЄКТА ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ**

FORMATION OF AGRICULTURAL LAND AS AN OBJECT OF CIVIL RIGHTS

Згідно з найвищим законом країни – Конституцією України – земля є основним національним багатством та охороняється державою. Таким чином, конституційне закріплення правової категорії «основне національне багатство» обумовлює визнання землі як унікального об'єкта правового регулювання. Важливо зазначити, що землі сільськогосподарського призначення в Україні є однією з найбільш значущих категорій земель, основною метою яких є використання у сільськогосподарському виробництві. Сільськогосподарське виробництво, своєю чергою, займає важливе місце в економіці країни. У даній статті автором було досліджено, як саме відбувається процес набуття земельною ділянкою ознак та властивостей об'єкта цивільних прав. Всебічно опрацьовано Земельний та Цивільний кодекси, додаткову документацію та наукові твори на вказану тематику. Під час дослідження нами були використані загальнонаукові та спеціально-наукові методи пізнання. Метод систематизації був використаний для вивчення процесу формування земельної ділянки та цивільних правовідносин як явищ у їх взаємодії і взаємозв'язку, діалектичний метод використовувався для аналізу вказаних явищ у їх динаміці і розвитку, формально-юридичний метод дозволив інтерпретувати норми правових актів та висловити на їх основі системне бачення правового регулювання досліджуваного процесу. Визначено, що формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення є актуальним і важливим процесом у контексті розвитку ринку землі та аграрного сектору в Україні. Це питання потребує вдосконалення правового регулювання, зокрема забезпечення балансу між приватними та суспільними інтересами, дотримання екологічних вимог і гарантування прав власників землі. Наявні нормативні акти часто створюють правові колізії, ускладнюючи процедури формування земельних ділянок, а обмежений доступ до кадастрової інформації та неоднозначність судової практики створюють додаткові труднощі. Основні аспекти правового регулювання земельних відносин закріплено у Земельному кодексі України, який визначає форми власності, порядок використання земель та права їх власників і користувачів. Особливе значення у процесі формування земельних ділянок має їх державна реєстрація, зокрема присвоєння кадастрового номера, який надає ділянці унікальний правовий статус.

Ключові слова: *земельне право, право власності, земельний кадастр, довкілля, цивільне право.*

According to the Constitution of Ukraine land is the main national wealth and is protected by the state. Thus, the constitutional consolidation of the legal category "main national wealth" entails the recognition of land as a unique object of legal regulation. It is

important to note that agricultural land in Ukraine is one of the most significant categories of land, the main purpose of which is to be used in agricultural production. Agricultural production, in turn, occupies an important place in the country's economy. In this article, the author investigated how exactly the process of a land plot acquiring the signs and properties of an object of civil rights occurs. The Land and Civil Codes, additional documentation and scientific works on the specified topic were comprehensively studied. During the study, we used general scientific and special scientific methods of cognition. The systematization method was used to study the process of forming a land plot and civil legal relations as phenomena in their interaction and interconnection, the dialectical method was used to analyze the above phenomena in their dynamics and development, the formal-legal method allowed interpreting the norms of legal acts and expressing on their basis a systemic vision of the legal regulation of the studied process. It is determined that the formation of agricultural land plots is a relevant and important process in the context of the development of the land market and the agricultural sector in Ukraine. This issue requires improving legal regulation, in particular ensuring a balance between private and public interests, compliance with environmental requirements and guaranteeing the rights of land owners. Existing regulatory acts often create legal conflicts, complicating the procedures for the formation of land plots, and limited access to cadastral information and the ambiguity of judicial practice create additional difficulties. The main aspects of the legal regulation of land relations are enshrined in the Land Code of Ukraine, which determines the forms of ownership, the procedure for using land and the rights of their owners and users. Of particular importance in the process of forming land plots is their state registration, in particular the assignment of a cadastral number, which gives the plot a unique legal status.

Key words: *land law, property law, land cadastre, environment, civil law.*

Актуальність теми. Формування земельної ділянки сільськогосподарського призначення як об'єкта цивільних прав є актуальним питанням у контексті розвитку аграрного сектору та ринку землі в Україні. В умовах відкриття ринку землі постає необхідність удосконалення правового регулювання процесу створення земельних ділянок, що мають використовуватися для сільськогосподарських потреб. Проблема полягає у забезпеченні балансу між приватними та суспільними інтересами, дотриманні екологічних вимог і гарантуванні прав власників землі.

Значна кількість нормативних актів, які регулюють земельні відносини, часто створюють правову колізію та ускладнюють процедури формування земельних ділянок. Також обмеженість доступу до земельно-кадастрової інформації, відсутність чітких механізмів визначення меж ділянок і неоднозначність судової практики стають серйозними викликами для власників і користувачів землі.

Метою дослідження є аналіз правових аспектів формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення та розробка рекомендацій щодо вдосконалення чинного законодавства.

Стан дослідження. Оскільки тема є фундаментальною у сфері земельного права, багато науковців приділяли увагу вивченню та опрацюванню обговорюваного питання, зокрема Л. Лейба, А. Мінаєва, В. Носік, Н. Титов, Ю. Корнеєв, М. Шульга, А. Мірошніченко та інші. Наукові дослідження у цій сфері здебільшого зосереджені на вивченні сутності права приватної власності на земельну ділянку, його змісту, умов набуття і припинення права власності, механізмів забезпечення реалізації та способів його захисту.

Виклад основного матеріалу. Земельний кодекс України є одним із основних джерел земельного права. Він регулює ключові аспекти, зокрема форми власності на землю, порядок її використання, передачу у власність чи користування, права та обов'язки власників і землекористувачів, а також врегулювання земельних спорів. Кодексом передбачено право громадян і юридичних осіб на володіння землею в межах населених пунктів для здійснення підприємницької діяльності. Окрім права власності, громадяни та юридичні особи можуть набувати інших прав на земельні ділянки, таких як оренда, право забудови, сервітут, переважне право придбання тощо.

Зокрема, автор пропонує сконцентрувати увагу на важливому процесі формування земельної ділянки. Оскільки у Конституції України закріплено особливе значення землі як об'єкта правових відносин, це потребує встановлення специфічного правового режиму, який враховує її функціональне значення у життєдіяльності нації, формуванні та розвитку українського суспільства. Земля виділяється серед інших об'єктів національного багатства, що передбачає як інтеграцію, так і диференціацію земельних правовідносин, які регулюються окремим законодавчим

актом, зокрема Земельним кодексом України. Частиною цього ресурсу є земельна ділянка, яка займає особливе та вагоме місце серед об'єктів права власності [9].

Сільськогосподарські землі є однією з найважливіших складових єдиного земельного фонду. Вони призначені для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення науково-дослідної та навчальної діяльності у сфері сільського господарства, а також для розміщення відповідної виробничої інфраструктури.

З економічної точки зору ці землі відрізняються від інших тим, що вони самі є засобом виробництва та виступають виробничим потенціалом. До складу сільськогосподарських земель входять угіддя, такі як рілля, сіножаті, пасовища, перелоги, землі з багаторічними насадженнями, а також ділянки, що використовуються для господарських шляхів, прогонами, пользахисними лісосмугами, захисними насадженнями, будівлями, дворами та іншими потребами, окрім тих, які належать до земель лісового фонду.

Правовий режим цих земель допускає їх використання для вирощування сільськогосподарських культур, розведення садів, розвитку тваринництва, створення пасовищ і сіножатей. Також дозволяється будівництво житлових, адміністративних та господарських споруд, пов'язаних із сільськогосподарським виробництвом або переробкою продукції [4].

Отож, формування земельних ділянок здійснюється шляхом:

- відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;

- поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;

- визначення меж земель державної чи комунальної власності відповідно до проєктів землеустрою, які передбачають упорядкування території населених пунктів, забезпечення містобудівних потреб або приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

- проведення інвентаризації земель у випадках, передбачених законодавством;

- реалізації проєктів землеустрою, спрямованих на організацію території земельних часток (паїв);

- виконання затверджених комплексних планів просторового розвитку територій громад, генеральних планів населених пунктів або детальних планів територій.

Сформовані земельні ділянки підлягають обов'язковій державній реєстрації у Державному земельному кадастрі [2].

Результатом цієї реєстрації є отримання Витягу з Державного земельного кадастру, який містить інформацію про відповідну земельну ділянку.

На сьогодні відомості про земельні ділянки є відкритими та загальнодоступними. Їх можна отримати у вигляді витягів із Державного земельного кадастру (ДЗК), довідок із узагальненою інформацією про землі (території) чи копій документів, створених у процесі ведення кадастру.

Витяг із ДЗК є ключовим документом для здійснення правочинів із земельною ділянкою, таких як купівля-продаж, дарування, міна, оренда чи спадкування. Крім того, він необхідний для реєстрації земельної ділянки у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Деякі науковці висловлюють думку, що земельна ділянка в юридичному розумінні є "нематеріальною абстракцією" і не відповідає класичним критеріям об'єкта цивільного права, оскільки не має всіх ознак речі, як об'єкта цивільних прав, і не є матеріальним тілом. Однак інші дослідники не погоджуються з цією точкою зору.

Так, О. Кулинич зазначає, що земельна ділянка як об'єкт права власності є юридичною конструкцією, яка має матеріальний характер, оскільки слугує правовою формою включення такого природного ресурсу, як земля, у майновий обіг. На його думку, земельна ділянка є річчю, яка поєднує класичні ознаки матеріальності та тілесності, адже представляє частину земної поверхні. Водночас вона має умовний характер, оскільки виокремлення земної поверхні як земельної ділянки визначається умовністю ліній її меж. Це дозволяє розглядати земельну ділянку як об'єкт правових, у тому числі цивільних, відносин, що має матеріально-ідеальну природу [6].

На думку автора, саме формування земельної ділянки надає матеріальних характеристик земельній ділянці. Важливим є те, що земельна ділянка вважається сформованою саме з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Кадастровий номер земельної ділянки — це унікальна послідовність цифр і знаків, яка не повторюється на території України. Він присвоюється під час державної реєстрації земельної ділянки та зберігається за нею протягом усього періоду її існування. Відповідно до законодавства, наявність унікального кадастрового номера є обов'язковою.

Номер складається з 19 цифр, розділених двокрапкою, які містять інформацію про адміністративно-територіальний устрій, кадастрову зону, кадастровий квартал і місцезнаходження земельної ділянки в межах цього кварталу. Раніше процес формування земельних ділянок (окрім деяких виключень) розпочинався на підставі проєктів землеустрою щодо їх відведення. мУ зв'язку із запровадженням воєнного стану в Україні, відведення земельних ділянок у власність на підставі рішення та проєкту землеустрою заборонено. Це обмеження діятиме до завершення воєнного стану [5].

Винятки становлять випадки, коли на земельній ділянці розташовано об'єкт нерухомого майна або коли йдеться про відведення ділянки в користування, зокрема в оренду. У таких ситуаціях розробка проекту землеустрою може здійснюватися на підставі відповідного рішення. У разі формування земельних ділянок шляхом поділу чи об'єднання раніше створених ділянок, що перебувають у власності або користуванні, за умови збереження їх цільового призначення, така процедура проводиться на основі технічної документації із землеустрою, яка стосується поділу та об'єднання земельних ділянок.

Висновки. Формування земельних ділянок сільськогосподарського призначення є актуальним і важливим процесом у контексті розвитку ринку землі та аграрного сектору в Україні. Це питання потребує вдосконалення правового регулювання, зокрема забезпечення балансу між приватними та суспільними інтересами, дотримання екологічних вимог і гарантування прав власників землі. Наявні нормативні акти часто створюють правові колізії, ускладнюючи процедури формування земельних ділянок, а обмежений доступ до кадастрової інформації та неоднозначність судової практики створюють додаткові труднощі.

Основні аспекти правового регулювання земельних відносин закріплено у Земельному кодексі України, який визначає форми власності, порядок використання земель та права їх власників і користувачів. Особливе значення у процесі формування земельних ділянок має їх державна реєстрація, зокрема присвоєння кадастрового номера, який надає ділянці унікальний правовий статус.

Сформовані ділянки є об'єктами правовідносин, які потребують чіткого правового режиму, що враховує їх функціональне значення. У сучасних умовах важливо оптимізувати процедури формування ділянок, зокрема шляхом усунення правових прогалин і спрощення доступу до земельно-кадастрової інформації. Окрему увагу варто приділити гармонізації норм національного законодавства з міжнародними стандартами у сфері земельного права, що сприятиме розвитку ринку землі та підвищенню ефективності її використання.

Список використаних джерел:

1. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3. Ст. 27.
3. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. 2003. № 36. Ст. 282.
4. Павлюк Н. М. Проблеми регламентування правового режиму земельної ділянки як об'єкту цивільних прав. *Юридичний науковий журнал*. 2022. № 9. С. 177-179
5. Шульга М. В., Лейба Л. В. Правові засади права приватної власності на земельні ділянки юридичних осіб: історико-правовий аспект. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2024. № 9. С. 189-193 <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2024-9/42>
6. Кулинич П. Ф. Право власності на землі. Земельне право: підручник. 3 видання доп. і перероб. За заг. ред. М. В. Шульги. Х.: Юраліт. 2023. С. 99-100.
7. Зигрій О., Сендецька І. Право власності на землю: сучасні проблеми та перспективи їх вирішення. *Наукові записки*. 2023. №14. <https://doi.org/10.36550/2522-9230-2023-14-55-59>
8. Правдюк А. Теоретичні аспекти реалізації конституційного права власності на землю на сучасному етапі земельної реформи. Підприємництво, господарство і право. 2021. №5. С. 132-136.
9. Костяшкін І.О. Землі сільськогосподарського призначення. Велика українська юридична енциклопедія : у 20 т. / Нац. акад. прав. наук України ; Ін-т держави і прав ім. В.М. Корецького НАН України ; Нац. юрид. ун-т 56 ім. Ярослава Мудрого. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол. : М.В. Шульга (голова), В.В. Носік, П.В. Кулинич (заст. голови) та ін. Харків : Право, 2019.
10. Правдюк А. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення в умовах відкриття ринку землі. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2021. №21. С. 103-105. <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2021-6/27>

Дата першого надходження рукопису до видання: 24.07.2025

Дата прийнятого до друку рукопису після рецензування: 25.08.2025

Дата публікації: 29.09.2025.