

УДК 332.3

DOI: 10.31359/2312-3427-2019-2-302

**Р.М. Шелудько, канд. екон. наук, доцент**

ORCID ID: 0000-0001-5287-2773

e-mail: ruslansheludkooo@gmail.com

**Л.В. Шелудько, канд. екон. наук, доцент**

e-mail: lesya10081981@gmail.com

**Харківський національний аграрний університет ім. В.В Докучаєва**

## **ПРАВОВИЙ АСПЕКТ ФОРМУВАННЯ ОБМЕЖЕНЬ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ**

*У статті здійснено аналіз нормативно-правового забезпечення встановлення, реалізації та припинення обмежень у використанні земель, обтяжень прав на землю. Виявлено, що механізм правового регулювання цього процесу потребує надання науково-обґрунтованих пропозицій з його вдосконалення в частині обмежень у використанні земель та їх реєстрації в процесі землеустрою, як важливого засобу впливу на суб'єктів цих прав з метою забезпечення раціонального використання та охорони земель.*

***Ключові слова:** правове регулювання, обтяження прав на землю, обмеження у використанні земель, землеустрій, класифікація, методологія.*

**Постановка проблеми.** Визначальними факторами соціально-економічного розвитку кожної держави є земельні відносини та власність на землю. Право власності на земельну ділянку, як і будь-яке право, є мірою свободи й рівності людей. Держава не повинна обмежувати свободи фізичних та юридичних осіб, а зміст права повинен відповідати як суспільним інтересам так і приватним інтересам окремої людини.

Законодавством України передбачено регулювання здійснення права власності, в тому числі і обмеження у використанні земель та обтяжень прав на землю, з метою охорони прав та свобод об'єктів використання земельних ділянок, але для ефективної реалізації такого права в нашій державі необхідно встановити системність та впорядкованість норм законодавчих актів, що його регламентують.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Підвищений інтерес до проблеми встановлення обмежень у використанні земель зумовлений

формуванням системи Державного земельного кадастру в Україні. Теоретичні і практичні проблеми регламентації порядку встановлення обмежень у використанні земель досліджували такі науковці: В.І. Андрейцев [6], Д.В. Бусуйок [7], Й.М. Дорош [8-10], А.Г. Мартин [11], А.М. Третяк [12] та ін.

В.І. Андрейцев виокремлює певні обмеження за видами здійснюваної діяльності: майнової – пов’язаної з експлуатацією різного майна, розташованого на земельній ділянці; природоохоронної – обумовленої використанням природних комплексів, ресурсів і ландшафтів, які знаходяться на земельній ділянці чи поруч із нею та утворюють життєздатне навколишнє середовище; іншої діяльності – установлені особливостями здійснення суспільної, господарської, комерційної затребуваності відповідно до статутної правомочності суб’єктів господарювання [6, с. 50].

Й.М. Дорош зазначає, що недоліки земельного законодавства щодо обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень у використанні земель значною мірою зумовлені недостатньою досвідченістю застосування обмежень прав на землю в умовах земельної реформи та приватизації землі, як головних напрямів розвитку земельного законодавства України на сучасному етапі. Автор пропонує уточнену класифікацію територіальних обмежень у використанні земель за різними типами [9, с. 5].

А.Г. Мартин вважає, що до числа найбільш проблемних питань земельної реформи, яка триває в Україні з 1990 року, належить встановлення місць розташування обмежень щодо використання земель. Реструктуризація системи землеволодіння та землекористування дотепер масово відбувається без належної фіксації та реєстрації обмежень у використанні земель. В сучасних умовах, встановлення обмежень у використанні земель перетворилось із технічної на правову та економічну проблему, адже тепер, коли більше половини земельного фонду держави перебуває у приватній власності, встановити та зареєструвати обмеження у використанні земельної ділянки можна лише з дозволу її власника [11].

На думку А.М. Третяка, режим землекористування взаємопов’язаний із обмеженнями у використанні земель та інших природних ресурсів, що обумовлює покласти в основу класифікаційних критеріїв щодо обмежень просторову організацію, яка формується природокористуванням щодо структури господарства, на основі якої об’єднуються різні функціональні види і типи

землекористування які мають загальні тенденції при експлуатації природних ресурсів, використанні та охорони земель [12, с.18].

Важливе завдання сьогодення, яке спрямоване на сталий розвиток нашої країни, повинно виконуватися через поєднання інтересів органів місцевого і державного управління з бажаннями та потребами окремих власників (користувачів) земельних ділянок, але в напрямку їх ефективного використання, охорони та відтворення. Разом з тим, впровадження і реалізація правового регулювання відносин у встановленні обмежень щодо використання земель викликає досить багато проблем і потребує подальшої актуалізації питання правового аспекту формування земельних обмежень та обтяжень.

**Формулювання цілей статті.** Метою є здійснення комплексного теоретичного аналізу особливостей правового аспекту формування обмежень у використанні земель і обтяжень прав на земельну ділянку на сучасному етапі розвитку земельних відносин в Україні.

**Виклад основного матеріалу досліджень.** На формування сучасної системи землекористування значний вплив мають характеристики правового режиму, до яких віднесено: обмеження у використанні земель й обтяження прав на земельну ділянку. У порядку регулювання земельних відносин та режиму землекористування, держава має право обмежити сферу діяльності власників (користувачів) земельних ділянок щодо умов використання земель та із реалізації їх правомочностей. У свою чергу власник (користувач) земельної ділянки має право самостійно господарювати на землі, використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці природні ресурси (корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти), передавати частину своїх правомочностей щодо користування, володіння і розпорядження землею іншим суб'єктам земельних відносин [8, с.19].

Положення і вимоги до формування обмежень у використанні земель і обтяжень прав власників землі встановлюються земельним законодавством і практикою регулювання земельних відносин.

Фізичні та юридичні особи можуть володіти такими правами на земельну ділянку, як право власності, право постійного користування, право оренди та право земельного сервітуту. Зміст кожного з цих прав розкривається у розділі III Земельного кодексу України [1]. Праву власності на землю (земельну ділянку) присвячена глава 27 Цивільного кодексу України [2].

Необхідність встановлення різних обмежень із використання земельних ділянок зумовлена значною мірою публічними інтересами, незамінністю земельних ділянок у процесі господарської та іншої діяльності, а також обмеженою їх кількістю у природі.

Українське законодавство не розрізняє термінів «обмеження» та «обтяження». Статтями 110-115 глави 18 Земельного кодексу України визначено порядок застосування обмежень в сфері земельних відносин. Третій розділ кодексу присвячено обмеженням щодо використання земель. Разом з тим, у ст. 110 «Поняття обмеження у використанні земельних ділянок, обтяження прав на земельну ділянку» визначення відсутнє. У ній зазначено, що на використання власником земельної ділянки або її частини може встановлюватися обмеження. Водночас у ст. 111 «Обтяження прав на земельну ділянку, обмеження у використанні земель» обмеження у використанні земель та обтяження прав на земельну ділянку об'єднано, що засвідчує нерозуміння законодавцем сутності цих норм.

Різні погляди з приводу змісту та співвідношення згаданих понять існують і в спеціальній літературі [7, 9, 11, 14, 16].

На думку В.В. Носіка, обмеження права власності на земельні ділянки доцільно розглядати як самостійний вид земельних правовідносин, що виникають на підставі юридичних фактів, визначених у законі, чи у договорі у випадках, передбачених також законом. Вони стосуються суб'єкта права і спрямовані на вчинення землевласником певних дій, або ж утримання від них, чи терпіння з метою забезпечення прав третіх осіб. Натомість, обтяження права власності на землю характеризуються такими ознаками: стосуються земельної ділянки як об'єкта права; встановлюються з метою забезпечення інтересів третіх осіб у такій ділянці в порядку, передбаченому законом чи договором; поєднуються з правами третіх осіб на цю ділянку, що ускладнює, утруднює, перешкоджає власнику вільно здійснювати свої правомочності, накладає на власника тягар зайвих обов'язків, пов'язаних з використанням такої ділянки чи з необхідністю звільнення земельної ділянки від обмежувальних умов [14].

Федорович В. І. стверджує, що встановлення обмежень прав на земельні ділянки є формою закріплення в законодавстві меж здійснення суб'єктивних прав осіб на земельні ділянки. Мета обмеження прав на земельні ділянки полягає у забезпеченні раціонального й ефективного використання земельних ділянок та охорони всього навколишнього середовища. Характер обмежень повинен бути таким, щоб у результаті

реалізації суб'єктивного права у встановлених межах не було заподіяно шкоди земельним ділянкам, для охорони яких установлені обмеження, та іншим об'єктам природи. Водночас характер установленого обмеження не повинен перешкоджати використанню земельної ділянки відповідно до її основного цільового призначення [16].

Разом з тим ні чинне земельне законодавство, ні земельно-правова наука України не дають однозначного визначення поняття та юридичної природи обтяження земельних прав. Так, у ст. 110 Земельного кодексу України дане поняття трактується як право третьої особи на чужу земельну ділянку. В науковій літературі з цього приводу висловлені різні точки зору та вказується, що обтяження земельних прав слід розглядати як: а) різновид їх обмеження; б) права третіх осіб на земельну ділянку [8, с.20].

Згідно ст. 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», «обтяження – заборона розпоряджатися та/або користуватися нерухомим майном, яка встановлена або законом, або актами уповноважених на це органів державної влади, їх посадових осіб або яка виникає на підставі договорів». Очевидно, заборона здійснення певної правомочності може розглядатися і як обмеження права.

Досвід земельної реформи в зарубіжних країнах свідчить, що сучасний законодавець поряд з заходами економічного впливу для регулювання підприємницької діяльності відповідно до економічних вимог широко використовує також адміністративно-правові обмеження приватної земельної власності. Необхідність обмежень права земельної власності конституційним і спеціальним законодавством у зарубіжних країнах обґрунтовується, як правило, з позиції поняття тих функцій, що виконує земельна власність у сучасних умовах. Тенденція обмеження волі власників з урахуванням вимог соціальної функції земельної власності, спроби втручання держави в сферу земельних відносин характеризує також конституційне, цивільне, аграрне законодавство країн з розвиненою ринковою економікою, що вже давно відмовилося від поняття земельної власності як необмеженого нічим права власника розпоряджатися майном по своїй волі (*ius utendi et abutendi*) [10, с. 6].

Аналізуючи різні літературні джерела, наукові праці можна класифікувати обмеження у використанні земель за такими критеріями:

- підставами виникнення обмежень у використанні земель;
- способами правового регулювання;

- за територіальною належністю обмежень права власності на земельну ділянку;
- цільовим використанням земель;
- режимом використання земельних ділянок;
- галузевий напрямок природних ресурсів, в залежності від якого встановлюються екологічні, санітарні та інші вимоги щодо використання й охорони земель (обмеження).

На використання власником земельної ділянки або її частини можуть бути встановлені обмеження, які застосовуються на підставі законів, підзаконних нормативно-правових актів, актів органів державної влади, актів органів місцевого самоврядування, судових рішень, договорів. Обтяження прав на земельну ділянку вводяться законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи чи договором шляхом установаження заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження [1].

Так, ч. 2 ст.111 Земельного кодексу України дається вичерпний перелік «обмежень»:

- а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;
- б) заборона на провадження окремих видів діяльності;
- в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;
- г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;
- г) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;
- д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку.

Втім, спроба розмежувати поняття «обмеження» та «обтяження» виявилася невдалою. Адже частина з наведених «обмежень» відповідно до ст.4 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» прямо віднесені до «обтяжень» прав на землю [4]. Така одночасна їх класифікація може створювати лише зайві проблеми на практиці. Ми вважаємо, що цілком достатньо їх реєстрації як «обтяжень» відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», додаткова реєстрація як «обмежень» у Державному земельному кадастрі не відповідає їх природі і є зайвою.

Дослідження нормативно-правових актів у сфері охорони окремих видів природних ресурсів, у тому числі земельних ділянок, свідчить про те, що правова охорона компонентів навколишнього природного середовища охоплює систему обмежувальних (вміщують обмеження вчинення певних дій з метою недопущення спричинення шкоди природним ресурсам), зобов'язальних (покладають на відповідних суб'єктів обов'язки в галузі охорони природних ресурсів), забороняючих (вміщують заборони вчиняти певні дії з метою недопущення спричинення шкоди природним ресурсам) та караючих (вміщують склади правопорушень, за вчинення яких настає юридична відповідальність) норм [15].

Заборони як правова форма впливу права на суспільні відносини виключають повністю можливість здійснення будь-якої діяльності або вчинення будь-яких дій [13, с. 44]. Оскільки заборони можуть оформлятися у формі приписів, призупинень, то доцільно дослідити, які обмеження прав на земельну ділянку на підставі закону можуть встановлюватися за їх допомогою.

Так, у п. 5 ст. 92 Конституції України за приписом, зазначено, що засади використання природних ресурсів визначаються законами України. Тобто вказується на джерело права, яким може встановлюватися обмеження прав власників земельних ділянок. Припис міститься й у ч. 3 ст. 410 Цивільного кодексу України, за якою землекористувач зобов'язаний ефективно використовувати земельну ділянку відповідно до її цільового призначення, підвищувати її родючість, застосовувати природоохоронні технології виробництва, утримуватися від дій, які можуть призвести до погіршення екологічної ситуації. Земельний сервітут може бути встановлений за прямим приписом закону, окрім договору, заповіту та рішення суду. Також на підставі закону встановлюється обмеження прав на земельні ділянки і шляхом призупинення при запровадженні мораторію на відчуження земельних часток (паїв).

Оскільки право власності на земельну ділянку може бути обтяжене правами інших осіб, то слід визнати, що серед обтяжень зустрічається заборона користування та розпорядження, яка міститься у ст. 110 Земельного кодексу України [1].

За допомогою дозволів за певних умов відбувається і право забудови земельної ділянки. Містобудівні умови та обмеження забудови земельної ділянки (містобудівні умови та обмеження) – документ, що містить комплекс планувальних та архітектурних вимог до проектування і

будівництва щодо поверховості та щільності забудови земельної ділянки, відступів будинків і споруд від червоних ліній, меж земельної ділянки, її благоустрою та озеленіння, інші вимоги до об'єктів будівництва, встановлені законодавством та містобудівною документацією [4].

У ст. 112-115 Земельного кодексу України визначено охоронні зони, зони санітарної охорони, санітарно-захисні зони, зони особливого режиму використання земель у зв'язку зі створенням яких встановлюються обмеження у використанні земель. Норми обмежень у використанні земель присутні й у інших статтях Кодексу. Землі у зонах особливого режиму використання земель не вилучаються у їх власників чи користувачів, а використовуються з обмеженнями, передбаченими чинним законодавством. Перехід у власність або надання у користування ділянок в межах зон особливого режиму використання земель здійснюється на загальних підставах відповідно до земельного законодавства з доведенням до юридичних чи фізичних осіб наявних обмежень та умов щодо використання земельних ділянок [9, с. 10].

Обмеження у використанні земель встановлюються актами органів державної влади та місцевого самоврядування. Зокрема, за ст. 9 Земельного кодексу України до повноважень Київської та Севастопольської міських рад у галузі земельних відносин, а також згідно зі ст. 12 Земельного кодексу України до повноважень міських рад належить право встановлювати обмеження, тимчасову заборону (зупинення) використання земель громадянами та юридичними особами у разі порушення ними вимог земельного законодавства. Рішення і постанови органів місцевого самоврядування приймаються у межах їх компетенції та діють на території відповідних міст, районів, сіл, селищ тощо.

Правомочностями власника є володіння, користування та розпоряджання, але він може обмежуватися в кожному з них. Норми Земельного кодексу України, а саме ст. 140, 141, визначають випадки припинення права власності на земельну ділянку, випадки та умови припинення права користування земельною ділянкою. Мова йде про те, що перехід права власності на земельну ділянку не припиняє встановлених обмежень, обтяжень. Поділ чи об'єднання земельних ділянок також не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину



земельної ділянки, яка в результаті поділу не увійшла до новосформованої земельної ділянки.

Обмеження земельної ділянки має місце у разі встановлення земельного сервіту. Таке обмеження зобов'язує власника земельної ділянки або землекористувача надати іншим особам можливість, без їх дозволу, здійснювати певні дії на території ділянки (використовувати її частину для проїзду, проходу, прокладення комунікацій тощо). В той же час встановлення земельного сервіту не позбавляє власника продовжувати використовувати свою земельну ділянку за цільовим призначенням, а отже, не призводить до позбавлення власника прав володіння, користування та розпорядження нею.

Як відомо, земельний фонд України за цільовим призначенням поділяється на дев'ять категорій, тому при встановленні обмежень у їх використанні застосовуються різні типи регуляторних документів. З цільовим призначенням тісно пов'язаний режим використання земельних ділянок. Наприклад, в ході територіального планування і зонування земель встановлюються види економічної діяльності, які здійснюються довільно, забороняються або вимагають одержання певного дозволу. Якщо будь-яка економічна діяльність «не вписується» в рамки видів діяльності, визначених у відповідності до діючих документів (схем землеустрою, проектів землеустрою, планів земельно-господарського устрою, генеральних планів, схем зонування тощо), то в таких випадках має прийматися рішення про віднесення такої діяльності до забороненої, дозволеної або такої, що здійснюється довільно [9, с. 10].

Разом із тим, обмеження (обтяження) бувають загальними, особливими і спеціальними. Загальні обмеження встановлені щодо всіх земель України (наприклад, відповідно до ст. 91 і 96 Земельного кодексу України власники земельних ділянок і землекористувачі зобов'язані дотримуватися вимог законодавства про охорону довкілля). Особливі обмеження стосуються певної групи земель (наприклад, у ст. 81 Земельного кодексу України йдеться про обмеження на відчуження земель сільськогосподарського призначення іноземцям). Спеціальні обмеження стосуються конкретної земельної ділянки (наприклад, встановлена договором оренди заборона передачі даної земельної ділянки в суборенду). Законодавство встановлює переважно загальні й особливі обмеження, а спеціальні обмеження, як правило, визначаються угодами і правовими актами управління [9, с. 11].

Технічну сторону формування обмежень у використанні земель і обтяжень прав на земельні ділянки в нашій державі виконує землеустрій. Згідно зі ст. 2 Закону України «Про землеустрій», встановлення обмежень у використанні земель несільськогосподарського призначення входить до переліку призначень землеустрою [3]. Ст. 111 Земельного кодексу України передбачено, що відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісогосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Відповідно до «Порядку ведення Державного земельного кадастру» а саме п. 23 визначено, що до Державного земельного кадастру вносяться відомості про обмеження у використанні земель [5]. У додатку 6 вказаного Порядку визначений перелік обмежень щодо використання земельних ділянок у кількості 46 найменувань. Слушною є думка Й. М. Дорош, що у практичній діяльності вище зазначеним порядком, формування територіальних обмежень та обтяжень у використанні земель, здійснити неможливо. Для цього потрібно розробити методологію землевпорядних дій процесу формування територіальних обтяжень прав на земельну ділянку, обмежень у використанні земель [9, с. 9].

Обмеження у використанні земель підлягають державній реєстрації в Державному земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації.

Закони України «Про Державний земельний кадастр» та «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» встановили відмінний порядок реєстрації «обмежень» і «обтяжень». Так, в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно підлягають державній реєстрації обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) [4], в той час як обмеження у

використанні земель підлягають державній реєстрації в державному земельному кадастрі [1], з такою реєстрацією пов'язується їх чинність, окрім випадків, коли обмеження встановлено «законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами» [1].

**Висновки.** Проведені дослідження правового аспекту щодо встановлення обмежень у використанні земель, обтяжень прав на землю, свідчать, що законодавством України визначені межі втручання держави в регулювання земельних відносин. Ці правові категорії не суперечать конституційним принципам, оскільки законодавчо закріплені гарантії забезпечення прав громадян, у тому числі права власності.

Системний аналіз законодавства дозволяє виявити правові обмеження (обтяження), наявність яких сприяє забезпеченню використання та охорони земельних ділянок різного цільового призначення, та встановити їх загальні характеристики: 1) встановлюються щодо використання земельних ділянок як власниками, землекористувачами так і орендарями; 2) діють упродовж певного строку, встановленого законом або договором; 3) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки; 4) закріплення виключних підстав зміни цільового призначення окремих земель (земельних ділянок); 5) встановлення обмеженого режиму господарської діяльності на земельних ділянках (або територіях); 6) зміна юридичного титулу земельної ділянки не припиняє дію встановленого обмеження або обтяження; 7) заборона запровадження окремих видів діяльності на земельних ділянках (або територіях), що несумісна з їх цільовим призначенням (або метою встановлення (створення)); 8) обмеження забудови земельної ділянки; 9) всі обмеження у використанні земель та обтяження прав власності підлягають державній реєстрації. На нашу думку, на законодавчому рівні необхідно розмежувати і дати чіткі визначення понять «обмеження у використанні земель» та «обтяження прав на земельну ділянку». Враховуючи специфічні ознаки обмежень і обтяжень розробити методологію щодо їх встановлення на основі правового, організаційно-економічного та екологічного аспектів.

#### **Бібліографічний список.**

1. Земельний кодекс України. - К.: Парламентське вид-во, 2001. - 71с. - № 2768 -III.

2. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. № 435-IV [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.

3. Про землеустрій: Закон України від 22.05.2003 р. № 858-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/> землеустрій.

4. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 11.02.2010 р № 1878-VI [Електронний ресурс] - Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1878-17>.

5. Про затвердження Порядку ведення державного земельного кадастру: Постанова Кабінету Міністрів України від 17 жовтня 2012 р. № 1051 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-п>.

6. Андрейцев В.І. Земельні правовідносини за чинним Земельним кодексом України: міфи та реальність / В.І. Андрейцев // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2005. – Вип. 68. – С. 47–51.

7. Бусуйок Д. В. Обмеження прав на землю за законодавством України: монографія / Д. В. Бусуйок. – Київ: ТОВ «Вид-во «Юрид. думка», 2006. – 144 с.

8. Дорош Й.М. Формування обмежень та обтяжень у землекористуванні: [навчальний посібник] / Й.М. Дорош, О.С. Дорош. – Херсон: Грінь Д.С., 2017. – 650 с.

9. Дорош Й.М. Методологічні основи встановлення обмежень у використанні земель, обтяжень прав на земельну ділянку в процесі землеустрою / Й.М. Дорош // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель.- 2016.-№1-2.-С.4-15.

10. Дорош Й.М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель [Текст]: автореф. дис... канд. екон. наук: 08.00.06 / Дорош Йосип Мирославович ; НАН України, Рада по вивченню продукт. сил України. - К., 2007. - 21 с.

11. Мартин А.Г. Інвентаризація земель: як її здійснювати у сучасних умовах / Земельний союз України / А.Г. Мартин [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zsu.org.ua/index.php/andrijmartin>

12. Третяк А.М. Особливості методологічного процесу формування обмежень у використанні земель і земельних ділянок / А.М. Третяк, Й.М.Дорош // Землеустрій, кадастр і моніторинг земель. – 2017. – № 2. – С. 14–19.

13. Камышанский В.П. Пределы и ограничения права собственности: монография / В.П. Камышанский. – Волгоград: Волгогр. акад. МВД России, 2000. – 224 с.

14. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: монографія / В.В. Носік. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – С.245-246;

15. Шмигова О.М. Правовий режим використання та охорони природних рекреаційних ресурсів (порівняльно-правовий аналіз) / О.М. Шмигова. – К., 2009. – 233 с. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://aldebaran.com.ru/publications/7080>.

16. Федорович В.І. Обмеження прав на землю: Юриспруденція on-line / В.І. Федорович [Електронний ресурс].– Режим доступу: <http://www.lawyer.org.ua>.

**Р.Н. Шелудько, Л.В. Шелудько** Правовой аспект формирования ограничений в использовании земель. Осуществлен подробный анализ нормативно-правового обеспечения установления, реализации и прекращения обременений прав на землю, ограничений в использовании земель и выявлено, что механизм правового регулирования этого процесса требует предоставления научно-обоснованных предложений по его усовершенствованию в части ограничений в использовании земель и их регистрации в процессе землеустройства, как важного средства воздействия на субъектов этих прав в целях обеспечения рационального использования и охраны земель.

**Ключевые слова:** правовое регулирование, обременения прав на землю, ограничения в использовании земель, землеустройство, классификация, методология.

**R.M. Sheludko, L.V. Sheludko** Legal aspect of formation of land use restrictions. The purpose of the study is to carry out the comprehensive theoretical analysis of legal peculiarities of the restrictions for land use and limitations of land rights at the present stage of development of land relations in Ukraine. To achieve this goal, the following methods and techniques were used: causal relationship, monograph, as well as the current legislative and regulatory acts of Ukraine. The presence of national, territorial and personal land interests and land needs requires a set of legal forms of regulation of land relations. Legal forms of realization of land interests are constantly being improved in the most optimal way of reflecting the interests of the respective stakeholders. The main purpose of imposing restrictions on land use and burdening land rights is the realization of the human right to its health and well-being, through its balanced

socio-economic development. It is described, that territorial restrictions on land use, its composition, zones of the territories in which they are established, are directly dependent on the purpose of the land and the presence of a mode creating natural resources or object, its purpose, parameters and degree of environmental impact, prospective land use planning and other commitments. The content of restrictions on land use, which includes prohibitions, obligations of the owner to take proactive actions, permits and regulations, is separated. The content of encumbrances of land ownership includes the rights of others to a particular entity that are different from fundamental property rights (private encumbrances) and prohibitions (public encumbrances). The state should support environmental compliance when using land, through appropriate sanctions and obligations. In applying the principle of compensation for economic damages at the expense of the culprit, the land user is responsible for the damage caused to the environment, ie the use of property falls under severe restrictions. It is defined that mechanism of legal regulation of this process requires the submission of scientifically sound proposals for its improvement in terms of restrictions on land use and their registration in the process of land management, as an important mean influencing the owners of these rights in order to ensure the rational use and protection of land. It is proposed at the legislative level to distinguish and give clear definitions of such concepts of "land use restrictions" and "encumbrance of land rights". Given the specific features of restrictions and burdens, develop a methodology for establishing them based on legal, organizational, economic and environmental aspects.

**Keywords:** legal regulation, encumbrance of land rights, land use restrictions, land management, classification, methodology.

*Стаття надійшла до редакції: 20.04.2019 р.*