

ДАНІЛІК ДАР'Я МИХАЙЛІВНА

кандидатка юридичних наук, доцентка, асистентка кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

УДК 349.41:[332.334.4:622]

DOI 10.37772/2518-1718-2024-2(46)-9

## АКТУАЛЬНІ ПИТАННЯ НАБУТТЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ КОРИСТУВАЧАМИ НАДР

Сучасна земельна реформа в Україні характеризується низкою позитивних змін земельного законодавства. З введенням у дію Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо умов обігу земель сільськогосподарського призначення» запроваджено ринок сільськогосподарських земель, які до цього моменту перебували під дією мораторію. У правову модель ринкового обігу земель сільськогосподарського призначення від 1 липня 2021 р. запроваджено ст. 130-1 Земельного кодексу України, яка врегульовує переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення. В цьому зв'язку важливого значення набувають законодавчі новели, які стосуються кола суб'єктів переважного права купівлі земель сільськогосподарського призначення.

Дана стаття присвячена висвітленню теоретичних і практичних проблем, які пов'язані із реалізацією суб'єктами переважного права на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення, та пошуку й обґрунтуванню можливих шляхів їх вирішення, виходячи з основоположних принципів земельного права. Досліджено та розкрито особливості реалізації переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення суб'єктом першої черги - особою, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення. Адже на сучасному етапі реформування земельних та надрових відносин удосконалюється відповідне законодавство з метою спрощення механізму отримання надр у користування та необхідних земель для його здійснення. Прийнятий Закон України від 01.12.2022 р. № 2805-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення законодавства у сфері користування надрами» покликаний забезпечити Україну достатньою кількістю сировинних ресурсів. Однак за чинним земельним законодавством та законодавством про надра набуття прав на користування надрами не супроводжується виникненням права на необхідну земельну ділянку, що у подальшому ускладнює реалізацію права користування надрами.

У процесі дослідження актуальних питань, які стосуються означеної тематики, наголошується на необхідності вдосконалення відповідних правових приписів, які в умовах сьогодення мають забезпечувати чіткість і прозорість умов доступу зацікавленими суб'єктами до надр та необхідних для цього земельних ділянок.

**Ключові слова:** земля, землекористування, земельні ділянки сільськогосподарського призначення, надрокористування, переважне право купівлі земельної ділянки.

**Постановка проблеми.** Сучасний етап реформування земельних та надрових відносин характеризується удосконаленням законодавства у цій сфері.

Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення законодавства у сфері користування надрами» від 01 грудня 2022 року № 2805-IX [1] покликаний створити зручну і прозору систему користування надрами завдяки скасуванню застарілих і неактуальних інструментів правового регулювання. Цим Законом запроваджується спрощена процедура отримання надр у користування, яка дозволить галузі працювати та забезпечувати потреби країни власним видобутком корисних копалин.

Зважаючи на те, що надрокористувачу за будь-яких умов потрібна земельна ділянка, (наприклад, для буріння та розміщення свердловин, для будівництва шахти, для розміщення кар'єру тощо), за чинним земельним законодавством та законодавством про надра набуття прав на користування надрами не супроводжується виникненням права на користування відповідною земельною ділянкою. Стаття 18 Кодексу України про надра (далі – КУпН) [2] закріплює положення про те, що земельні ділянки для користування надрами, крім випадків, передбачених ст. 23 КУпН, надаються користувачам надр після одержання ними спеціальних дозволів на користування надрами чи гірничих відводів. Отже, законом

прямо передбачено, що земельні ділянки надаються особам, які отримали статус користувачів надр.

Практикуючі юристи стверджують, що сьогодні найпоширенішими способами набуття прав на землю для цілей надрокористування є її придбання та оренда [3].

В цьому зв'язку важливого значення набувають законодавчі новели, що стосуються кола суб'єктів, які можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, переважного права купівлі таких ділянок. Адже за статтею 130-1 чинного Земельного кодексу України [4] «Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення» закріплено, що переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення мають наступні суб'єкти: а) у першу чергу – особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення (металічні руди кольорових металів, металічні руди благородних металів, металічні руди рідкіснометалевих та рідкісноземельних металів, радіоактивних металів, електро- та радіотехнічна сировина), якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування, крім земельних ділянок, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна (будівлі, споруди), що перебувають у власності особи, яка використовує земельну ділянку на праві власності, оренди, емфітевзису, суперфіцію, а також крім земельних ділянок для садівництва; б) у другу чергу - орендар земельної ділянки. Закріплене законодавцем переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення для особи, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення характеризується певними особливостями та проблемами його реалізації, які в подальшому законодавець повинен вирішити.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Правова регламентація відносин у сфері реалізації суб'єктами переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення у вітчизняній земельно-правовій літературі досліджувалася представниками земельно-правової доктрини, серед яких слід назвати П.Ф. Кулинич [5], Т. О. Коваленко, О. С. Бакшеєва [6], С. Л. Гоштинар [7], О.М. Батигіну [8], М.В. Шульгу [9] та ін.

Однак особливості реалізації переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення суб'єктом першої черги – особою, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення так і не були розкриті.

**Метою статті є** аналіз теоретичних і практичних проблем, які пов'язані із реалізацією суб'єктами першої черги переважного права на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення та висвітлення особливостей такого права.

**Виклад основного матеріалу.** Для економічного розвитку нашої країни велике значення мають великі значення мінерально-сировинні ресурси, які, за загальним правилом, зосереджені у надрах. Використання надр з метою їх геологічного вивчення шляхом проведення розвідувальних робіт та видобування корисних копалин, нерозривно пов'язане з використанням відповідних земельних ділянок. Обсяги проведення таких робіт на даний час є недостатніми, що зумовлено не тільки ускладненою процедурою отримання надр у користування, а й недосконалим організаційно-правовим механізмом набуття та реалізації прав на відповідні земельні ділянки.

З метою оперативного вирішення зазначених проблем законодавець вніс ряд важливих змін до правової регламентації у сфері надрокористування. На Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення законодавства у сфері користування надрами» від 01 грудня 2022 року № 2805-ІХ покладається завдання створити зручну і прозору систему користування надрами завдяки скасуванню застарілих і неактуальних інструментів правового регулювання. Прикладом може бути скасування дублюючих дозволів, що значно зменшує кількість випадків, які вимагають надання висновків Міндовкілля. Як результат – спецдозвіл можна буде отримати втричі швидше та розпочати видобуток на ділянці вже через 5 місяців [10]. Важливим також є створення Єдиної державної електронної геоінформаційної системи користування надрами та визначення загальних засад функціонування та ведення Державного реєстру спеціальних дозволів на користування надрами та ін. [11, с. 50].

Оцінюючи останні законодавчі зміни, які б спростили доступ надрокористувачів до земельних ділянок, що у подальшому будуть використовуватися ними як територіальний базис, необхідно дослідити статтю 130-1 чинного Земельного кодексу України «Переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення», в якій переважне право купівлі земельних ділянок сільськогосподарського призначення закріплене, у першу чергу – за особою, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення, а у другу чергу – за орендарем такої земельної ділянки. В даному випадку, мова йде про землі приватної форми власності, оскільки відповідно до ч. 7 ст. 130 ЗК України продаж земельних ділянок сільськогос-

подарського призначення державної і комунальної власності забороняється [4].

Варто зазначити, що суб'єкт переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги може реалізувати таке право лише у разі відсутності суб'єкта переважного права першої черги або відмови цього суб'єкта від реалізації переважного права. Відмова від такого права реалізується шляхом подання нотаріусу відповідної заяви, справжність підпису на якій засвідчується нотаріально (ч.1. ст.130 ЗК України).

У разі, якщо відповідно до закону особи, визначені у частині першій ст. 130-1 Земельного кодексу України, не бажають набувати у власність земельну ділянку сільськогосподарського призначення, вони можуть в порядку, визначеному частиною п'ятою цієї статті, передати своє переважне право купівлі відповідної земельної ділянки іншій особі, яка за законом може набувати у власність таку земельну ділянку.

Законодавець чітко закріпив положення щодо встановлення суб'єктів переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення першої та другої черги. Інформація щодо суб'єктів переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення першої черги встановлюється шляхом отримання витягу з Державного земельного кадастру про земельну ділянку. У разі, якщо в такому витягу відсутня інформація про наданий відповідний спеціальний дозвіл на користування надрами, вважається, що власник такого дозволу не має переважного права купівлі такої земельної ділянки. Відомості щодо суб'єктів переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення другої черги беруться із Державного земельного кадастру та Державного реєстру речових прав на нерухоме майно (ч.3. ст.130 ЗК України) [4].

Отже, виходячи з положень зазначеної вище статті, особа яка отримала спеціальний дозвіл на користування надрами, може придбати земельну ділянку сільськогосподарського призначення у власність, для здійснення певного виду надрокористування.

Переважне право реалізується цією особою, за умови, що вона сплачує ціну, за якою здійснюється продаж земельної ділянки, а в разі продажу на аукціоні (земельних торгах) - якщо її пропозиція є рівною пропозиції, що є найбільшою із запропонованих учасниками аукціону (земельних торгів), а також виконує всі інші умови договору купівлі-продажу, встановлені продавцем (ч. 2 ст. 130-1 ЗК України) [4].

Варто зазначити, що не дивлячись на чітке коло суб'єктів переважного права купівлі земельної ді-

лянки сільськогосподарського призначення, самотійне місце у складі можливих покупців, що мають переважне право займають співвласники земельної ділянки, яка є об'єктом спільної часткової власності (ст. 362 Цивільного кодексу України) [12].

З цього приводу в літературі актуалізується питання щодо встановлення пріоритетності та черговості суб'єктів переважного права на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Адже необхідно встановити, яке законодавство (цивільне чи земельне) слід застосовувати для його вирішення. Слушною є пропозиція щодо встановлення максимально чіткого та конкретного законодавчого визначення переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення [8, с 132-133].

Ще однією особливістю реалізації переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення суб'єктом першої черги є подальше використання придбаної ним земельної ділянки. Виникає питання, як бути із цільовим призначенням сільськогосподарських земель. Адже надрокористувач набуває земельну ділянку у власність не для сільськогосподарського використання.

Зазначимо, що правове забезпечення використання земельних ділянок за цільовим призначенням – один з найважливіших принципів земельного права, який закріплений у ст. 23 ЗК України [4], та передбачає, що землі, придатні для потреб сільського господарства (крім самозалісених земель), повинні надаватися насамперед для таких цілей: 1) ведення сільського господарства; 2) ведення лісового господарства; 3) створення територій та об'єктів природно-заповідного фонду. Скоріш за все в даному випадку треба вести мову про необхідність зміни цільового призначення придбаної земельної ділянки, особою яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення.

**Висновки.** Підсумовуючи вищевикладене, слід наголосити, що законодавець повинен забезпечити функціонування ринку сільськогосподарських земель без порушення чинного законодавства його суб'єктами. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» від 28.04.2021 року [13] доповнив Земельний кодекс України ст. 130-1, якою встановив застосування переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що в подальшому призвело до неоднозначного її тлумачення та викликало складнощі застосування на практиці.

Особа, яка має спеціальний дозвіл на видобування корисних копалин загальнодержавного значення, тобто надрокористувач, отримує переважне право на

придбання сільськогосподарських земель у першу чергу, якщо відповідно до інформації, отриманої з Державного земельного кадастру, така земельна ділянка знаходиться в межах ділянки надр, наданої такій особі у користування.

Таким чином, реалізація переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення суб'єктами першої черги та подальше використання ними зазначених земель заслуговує окремої уваги. Окреслені проблеми, які пов'язані із реалізацією суб'єктами переважного права на купів-

лю земельної ділянки сільськогосподарського призначення потребують законодавчого вирішення. Відкритим залишається питання щодо виконання суб'єктами першої черги переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення обов'язку власників земельних ділянок – забезпечувати їх використання за цільовим призначенням (ст. 91 ЗК України). Також бажано на законодавчому рівні встановити чітку пріоритетність та черговість суб'єктів переважного права на купівлю земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

#### ЛІТЕРАТУРА

1. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення законодавства у сфері користування надрами: Закон України від 01 грудня 2022 р. № 2805-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2805-20#Text>
2. Кодекс України про надра від 27.07.1994 р. № 132/94-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/132/94-%D0%B2%D1%80#Text>
3. Земля для потреб надрокористування: чому варто обрати сервітут? URL: <https://nadra.info/2024/03/land-for-subsurface-use-why-should-you-choose-an-easement/>
4. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 15.05.2024).
5. Кулинич П.Ф. Земельна реформа в Україні: правові проблеми: монографія. Київ. Норма права. 2021. 308 с.
6. Коваленко Т.О., Бакшеев О.С. Проблеми та перспективи законодавчого регулювання ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні. *Науково-інформаційний вісник Івано-Франківського університету права імені Короля Данила Галицького: Журнал. Серія Право*. Вип. 15(27), Т.1. 2023. С. 197–205.
7. Гоштинар С. Л. Зарубіжний досвід регулювання ринку землі та можливості його адаптації в Україні при розгляді питання про скасування мораторію на продаж землі. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2020. № 3. URL: [http://sej.org.ua/3\\_2020/44.pdf](http://sej.org.ua/3_2020/44.pdf)
8. Батигіна О.М. Суб'єкти переважного права на купівлю земельних ділянок сільськогосподарського призначення. *Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах: матеріали круглого столу, присвяч. 100-річчю від дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. НАПрН України Шелестова В. С. (м. Харків, 22 лют. 2024 р.)*. Харків: Право, 2024. С.131-134.
9. Шульга М.В. Фізичні особи як учасники ринку сільськогосподарських земель. *Вісник Пенітенціарної асоціації України*. 2023. № 1. С. 53–62.
10. Продовження масштабної реформи надрокористування: в Україні ухвалили необхідні законодавчі зміни. URL: <https://eu-ua.kmu.gov.ua/news/prodovzhennya-masshtabnoyi-reformy-nadrokorystuvannya-v-ukrayini-uhvalyly-neobhidni-zakonodavchi-zminy/>
11. Ковальчук Т.Г. Особливості удосконалення законодавства України у сфері користування надрами в умовах воєнного стану. *Пріоритетні напрями розвитку аграрного, земельного та екологічного права в сучасних умовах: матеріали круглого столу, присвяч. 100-річчю від дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. НАПрН України Шелестова В. С. (м. Харків, 22 лют. 2024 р.)*. Харків: Право, 2024. С. 49–52.
12. Цивільний кодекс України: Закон України від 16.01.2003 р. № 435-V. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
13. Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин: Закон України від 28.04.2021 р. № 1423-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#top>

#### REFERENCES

1. Law of Ukraine On amendments to some legislative acts of Ukraine regarding the improvement of legislation in the field of subsoil use, No. 2805-IX. (2022, December 01). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2805-20#Text> [in Ukrainian].
2. Code of Ukraine on subsoil, No. 132/94-BP. (1994, July 27). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2805-20#Text> [in Ukrainian].

3. Land for subsurface use: why should you choose an easement? Retrieved from: <https://nadra.info/2024/03/land-for-subsurface-use-why-should-you-choose-an-easement/> [in Ukrainian].
4. Land Code of Ukraine, No. 2768-III. (2001, October 25). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> [in Ukrainian].
5. Kulynych, P.F. (2021). *Land reform in Ukraine: legal problems*. Kyiv: Norma prava. [in Ukrainian].
6. Kovalenko, T.O. & Baksheiev, O.S. (2023). Problems and prospects of legislative regulation of the agricultural land market in Ukraine. *Naukovo-informatsiyni visnyk Ivano-Frankivskoho universytetu prava imeni Korolia Danyla Halytskoho*, 15(27), 197–205. [in Ukrainian].
7. Hoshtynar S. L. (2020). Foreign experience of regulating the land market and the possibility of its adaptation in Ukraine when considering the issue of canceling the moratorium on the sale of land. *Yurydychnyi naukovyi elektronnyi zhurnal*. 3. Retrieved from: [http://lsej.org.ua/3\\_2020/44.pdf](http://lsej.org.ua/3_2020/44.pdf) [in Ukrainian].
8. Batyhina O.M. (2024). Subjects of the preferential right to purchase agricultural land plots. *Priorytetni napryamy rozvytku ahrarnoho, zemel'noho ta ekolohichnoho prava v suchasnykh umovakh: Proceedings of the Round Table*. (pp. 131–134). Kharkiv: Pravo [in Ukrainian].
9. Shulha M.V. (2023). Natural persons as participants in the agricultural land market. *Visnyk Penitentsiarnoi asotsiatsii Ukrainy*, 1, 53–62. [in Ukrainian].
10. Continuation of the large-scale reform of subsoil use: necessary legislative changes were adopted in Ukraine. Retrieved from: <https://eu-ua.kmu.gov.ua/news/prodovzhennya-masshtabnoyi-reformy-nadrokorystuvannya-v-ukrayini-uhvalyly-neobhidni-zakonodavchi-zminy/> [in Ukrainian].
11. Kovalchuk, T.H. (2024). Peculiarities of improving the legislation of Ukraine in the field of subsoil use under martial law. *Priorytetni napryamy rozvytku ahrarnoho, zemel'noho ta ekolohichnoho prava v suchasnykh umovakh: materialy kruhloho stolu* (pp.49–52). Kharkiv: Pravo [in Ukrainian].
12. Civil Code of Ukraine, No. 435-V (2003, January 16). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> [in Ukrainian].
13. Law of Ukraine On making changes to some legislative acts of Ukraine regarding the improvement of the system of management and deregulation in the field of land relations, No. 2805-IX. (2021, April 28). Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1423-20#top> [in Ukrainian].

DANILIK DARIA

PhD in Law, Associate Professor, Assistant of the Department of Land and Agrarian Law  
of the Yaroslav Mudryi National Law University

## CURRENT ISSUES OF ACQUISITION OF LAND RIGHTS USERS OF NADRS

**Problem setting.** Modern land reform in Ukraine is characterized by a number of positive changes in land legislation. With the entry into force of the Law of Ukraine “On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine Regarding the Terms of Sale of Agricultural Lands” the market of agricultural lands, which until that moment was under a moratorium, was introduced. As of July 1, 2021, Art. 130-1 of the Land Code of Ukraine, which regulates the preferential right to purchase an agricultural plot of land. In this connection, legislative novelties, which concern the circle of subjects with the preferential right to purchase agricultural land, are of great importance.

**Analysis of recent researches and publications.** The legal regulation of relations in the area of exercise of the pre-emptive right to purchase agricultural land by entities in the national land law literature has been studied by representatives of the land law doctrine, among whom we should mention P.F. Kulynych, T. O. Kovalenko, O. C. Baksheiev, S. L. Goshtynar, O.M. Batygina, M.V. Shulga, and others. However, the peculiarities of exercising the preemptive right to purchase an agricultural land plot by a first priority entity - a person holding a special permit for the extraction of minerals of national importance - have not been disclosed.

**Purpose of the research is** to analyze the theoretical and practical issues related to the exercise of the first priority right to purchase agricultural land by the first movers and to highlight the specifics of such a right.

**Article’s main body.** This article is devoted to highlighting the theoretical and practical problems associated with the subjects’ realization of the preemptive right to purchase a plot of agricultural land, and the search and justification of possible ways to solve them, based on the fundamental principles of land law. The peculiarities of the realization of the preferential right to purchase an agricultural plot of land by a subject of the first order - a person who has a special permit

for the extraction of minerals of national significance have been investigated and disclosed. After all, at the current stage of reforming land and subsoil relations, the relevant legislation is being improved with the aim of simplifying the mechanism of obtaining subsoil for use and the necessary lands for its implementation. The adopted Law of Ukraine dated December 1, 2022 No. 2805-IX “On Amendments to Certain Legislative Acts of Ukraine on Improving Legislation in the Field of Subsoil Use” is designed to provide Ukraine with a sufficient amount of raw materials. This Law introduces a simplified procedure for obtaining subsoil for use, which will allow the industry to work and provide the country’s needs with its own mineral extraction. However, according to the current land legislation and the legislation on subsoil, the acquisition of subsoil use rights is not accompanied by the emergence of the right to the necessary land plot, which further complicates the realization of the right to use subsoil.

In the process of researching current issues related to the specified topic, the need to improve the relevant legal prescriptions is emphasized, which in today’s conditions should ensure the clarity and transparency of the conditions of access by interested subjects to the subsoil and the necessary land plots.

**Conclusions and prospects for the development.** Thus, the realization of the preferential right to purchase an agricultural plot of land by subjects of the first tier and their further use of the specified lands deserves special attention. The outlined problems related to the subjects’ realization of the preemptive right to purchase an agricultural plot of land require a legislative solution. The question remains open regarding the fulfillment by subjects of the first tier of the preferential right to purchase a land plot for agricultural use of the obligation of the owners of land plots to ensure their use for their intended purpose (Article 91 of the Law of Ukraine). It is also desirable at the legislative level to establish a clear priority and sequence of subjects with a preferential right to purchase an agricultural plot of land.

**Key words:** land, land use, agricultural land plots, subsoil use, preferential right to purchase a land plot.

**За ДСТУ 8302:2015 цю статтю слід цитувати:**

Данілік Д. М. Актуальні питання набуття земельних прав користувачами надр. *Право та інновації*. 2024. № 2 (46). С. 62–67.