

УДК 624

**АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ ВІДВЕДЕННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК  
ДЛЯ БУДІВНИЦТВА ПРОМИСЛОВИХ ОБ'ЄКТІВ**

**CURRENT PROBLEMS OF ALLOCATION OF LAND PLOTS FOR THE  
CONSTRUCTION OF INDUSTRIAL FACILITIES**

**Левченко Н.М.**, д. держ. упр, професор кафедри БВУП, ORCID:0000-0002-3283-6924, **Березовська А.О.**, асистент кафедри БВУП, ORCID:0009 0004 5503 5283, **Арутюнян В.Е.**, аспірант кафедри Державного управління та землеустрою, ORCID: 0000-0002-3573-8393 (Класичний приватний університет, Запоріжжя), **Вологжаніна Я.Ю.**, магістрант кафедри БВУП, ORCID: 0009-0001-8057-8659, (Національний університет «Запорізька політехніка», м. Запоріжжя).

**Levchenko N.M.**, full Professor, Department of construction production and project management, ORCID: 0000-0002-3283-6924, **Berezovska A.A.**, assistant Department of construction production and project management, ORCID: 0009 0004 5503 5283, **Arutiunian V.**, PhD student, ORCID: 0000-0002-3573-8393 (Classical Private University, Zaporizhzhia), **Volohzhanina Y.**, Student Department of construction production and project management, ORCID: 0009-0001-8057-8659, («Zaporizhzhia Polytechnic» National University, Zaporizhzhia).

У статті розглядається комплексне дослідження, спрямоване на аналіз та вирішення проблематики, пов'язаної з відведенням земельних ділянок під промислові об'єкти в умовах сучасних викликів та потреб розвитку інфраструктури. Дослідження базується на роботах вчених, які зосередили увагу на різноманітних аспектах, включаючи розвиток транспортної інфраструктури, земельну реформу, правове регулювання використання земельних ресурсів, відчуження земель для суспільних потреб, та екологічну безпеку.

Автор розкриває недоліки існуючої системи відведення земель під промислові об'єкти, зокрема неузгодженість з євроінтеграційними процесами, вплив військової агресії, та необхідність адаптації до новітніх геополітичних умов. Вказано на правові підходи до вдосконалення умов відведення земельних ділянок та запропоновано зміни до чинного законодавства, спрямовані на оптимізацію процесу відведення земель під промислові об'єкти.

Дослідження акцентує на важливості реформування системи землеустрою, необхідності прозорості у реалізації земельних аукціонів, а також на захисті прав власності на землю. Особлива увага приділена інвентаризації земель та впровадженню нових інструментів управління земельними ресурсами, що має стати основою для сталого розвитку промислового сектору та економіки країни в цілому.

The article deals with a complex study aimed at analyzing and solving the problems related to the allocation of land for industrial facilities in the conditions of modern challenges and needs of infrastructure development. The study is based on the work of scholars who focused on various aspects, including the development of transport infrastructure, land reform, legal regulation of land use, alienation of land for public needs, and environmental security.

The author reveals the shortcomings of the existing system of allocating land for industrial facilities, in particular, inconsistency with European integration processes, the influence of military aggression, and the need to adapt to the latest geopolitical conditions. Legal approaches to improving the conditions for the allocation of land plots are indicated and changes to the current legislation aimed at optimizing the process of land allocation for industrial facilities are proposed.

The study emphasizes the importance of reforming the land management system, the need for transparency in the implementation of land auctions, as well as the protection of land ownership rights. Special attention is paid to the land inventory and the introduction of new land resources management tools, which should become the basis for the sustainable development of the industrial sector and the country's economy as a whole.

**Ключові слова:** земельна реформа, відведення земельних ділянок, будівництво промислових об'єктів, євроінтеграція, земельні аукціони, землі промисловості.

land reform, allocation of land plots, construction of industrial facilities, European integration, land auctions, industrial lands.

**Вступ.** Промисловість була і залишається одним з основних напрямків економіки багатьох країн, Україна не є виключенням. На сьогоднішній день питання розвитку, реновації та релокації промислових об'єктів набуває ще більш актуального значення для нашої країни враховуючи агресію РФ та наслідки, які відчуває вся країна. Беззаперечно, одним із найважливіших етапів запуску нового чи розвитку існуючого промислового підприємства є етап вибору місця його розташування. У випадку прийняття рішення про будівництво нового промислового об'єкта, його власник перш за все має вирішити питання вибору, відведення та належного оформлення прав на земельну ділянку для розміщення такого підприємства. Успішний та правильний вибір земельної ділянки впливатиме на всі подальші питання будівництва: можливість проектування, будівництва та обслуговування бажаного об'єкта промисловості, можливість та умови його підключення до інженерних мереж, наявність зручних логістичних маршрутів та, зрештою, рентабельність майбутнього проекту.

Наряду із місцем розташування земельної ділянки необхідно визначитись із правовим титулом, який буде визначати обсяг повноважень щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою.

**Стан питання та задачі дослідження.** Аналіз досліджень і публікації свідчать про те, що питання відведення земельних ділянок для промислових цілей є досить актуальними через:

по-перше, потребу у вдосконаленні механізмів відведення земельних ділянок для будівництва промислових об'єктів у контексті зростаючих потреб економіки та індустрії, забезпечення екологічної безпеки та відповідності євроінтеграційним стандартам;

по-друге, повномасштабне вторгнення РФ на територію України, що вносять додаткові виклики у планування та використання земельних ресурсів, особливо в контексті розміщення об'єктів критичної інфраструктури та оборонних потреб;

по-третє, пошук підприємствами можливостей релокувати свій бізнес на підконтрольні Україні території, або ж розширити межі діяльності, що також передбачає необхідність формування та відведення земельних ділянок для розміщення виробничих потужностей.

А отже, над вирішенням даних питань працює ціла когорта науковців, серед яких А. Ю. Паламар, О.І. Юрець, Д. М. Данілік, М.В. Шульга, Г.І. Шарій. Зокрема, Паламар А. фокусує увагу на проблемах відведення земель для потреб оборони та безпеки України [1]. Шарій Г.І. зупиняється на розгляді проблеми недостатності та неврахування євроінтеграційних процесів та військової агресії, наголошуючи водночас на потребі перегляду умов відведення земельних ділянок та внесенні змін й доповнень до чинного законодавства з питань врегулювання процедури відведення земель [2]. Шульга М.В. підкреслює необхідність узгодження законодавчої бази з вимогами сучасності та європейськими стандартами. Окрема увага ним приділяється потребі інвентаризації земель, реформуванню системи землеустрою, та важливості прозорості у реалізації земельних відносин [3]. Автори О. І. Юрець та ін. у своєму дослідженні розкривають питання, пов'язані з землями промисловості, в контексті судових експертиз проектів землеустрою, зокрема у випадках відведення земельних ділянок зі зміною їх цільового призначення [4]. Данілік Д. М. аналізує специфіку права користування земельними ділянками для проведення розвідувальних робіт та прав на геологічне вивчення надр [5].

Відтак, маємо підстави констатувати, що питання відведення земель під промислове будівництво, з огляду на новітні виклики потребують на подальші дослідження, результати яких мають стати фундаментальним підґрунтям для прийняття виважених рішень та формування відповідного нормативно-правового поля.

**Мета** даного дослідження полягає в аналізі сучасних проблем та викликів, пов'язаних з відведенням земельних ділянок для потреб будівництва промислових об'єктів в Україні, ідентифікації правових, економічних, екологічних аспектів, що впливають на ефективність та раціональність такого відведення.

**Методика дослідження.** Дослідження включає комплексний підхід, що базується на аналізі чинного законодавства України, судової практики,

наукових праць у галузі земельного права, управління земельними ресурсами, екології та будівництва. Методологічною базою досягнення поставленої дослідницької мети стали фундаментальні положення сучасної науки з менеджменту у будівництві. Зокрема, *герменевтичний метод* – при тлумаченні норм законодавства; *монографічний* – при викладенні результатів дослідження; *абстрактно-логічний* – для узагальнення й формулювання висновків та ін.

### **Виклад основного матеріалу.**

Відведення земель під промислові об'єкти може бути складною проблемою, особливо коли воно не узгоджене з євроінтеграційними процесами. У контексті євроінтеграції, країни зобов'язані дотримуватися ряду стандартів та правил, які стосуються земельних відносин, екології, охорони навколишнього середовища та інших аспектів.

Основні проблеми, пов'язані з відведенням земель під промислові об'єкти, які можуть не відповідати євроінтеграційним стандартам, включають:

**Екологічні аспекти:** Будь-які великі промислові об'єкти можуть мати значний вплив на навколишнє середовище. Це може включати забруднення повітря, води та ґрунту, а також втрату біорізноманіття. Узгодженість з євроінтеграційними процесами вимагає врахування цих аспектів і розробки планів зменшення негативного впливу.

Забезпечення екологічної безпеки під час відведення земельних ділянок під промислові об'єкти є надзвичайно важливим завданням для збереження природних ресурсів та здоров'я людей. Розглянемо деякі аспекти, які слід враховувати для досягнення цієї мети:

*Екологічна оцінка впливу (ЕОВ):* перед відведенням земельних ділянок для промислових об'єктів слід провести комплексну екологічну оцінку впливу. Це дозволить визначити потенційні негативні наслідки будівництва для довкілля та розробити заходи для їх уникнення або зменшення.

*Врахування екологічних критеріїв при виборі місця:* під час відведення земельних ділянок слід уважно вибирати місця для розташування промислових об'єктів з урахуванням їх впливу на екосистему, водні ресурси, біорізноманіття та інші аспекти довкілля.

*Контроль за дотриманням екологічних стандартів:* необхідно забезпечити, щоб промислові підприємства дотримувалися всіх вимог щодо охорони довкілля та екологічної безпеки. Це включає в себе регулярний моніторинг викидів, якість стічних вод, відходів та інших аспектів діяльності підприємств.

*Громадські обговорення:* важливо залучати громадськість та зацікавлені сторони до процесу прийняття рішень щодо відведення земельних ділянок під промислові об'єкти. Це може допомогти виявити потенційні проблеми та знайти оптимальні рішення.

**Соціальні наслідки:** Відведення земель для промислових об'єктів може також мати соціальні наслідки, зокрема втрату земельних угідь, переселення місцевого населення, а також вплив на традиційний спосіб життя мешканців.

Євроінтеграційні стандарти передбачають захист прав людини та соціальних стандартів, що означає, що влада повинна враховувати ці аспекти.

**Правові аспекти:** Відведення земель також пов'язане з правовими аспектами, такими як право власності, земельне законодавство та міжнародні договори. Європейські стандарти можуть вимагати дотримання конкретних правових норм та процедур, що регулюють відведення земель та охорону навколишнього середовища. Вирішення цих проблем вимагає комплексного підходу, який враховує економічні, екологічні, соціальні та правові аспекти.

Україна стикається з рядом проблем і викликів, пов'язаних з відведенням земельних ділянок для будівництва промислових об'єктів.

**Автор пропонує розглянути наступну колізію в законодавстві стосовно відведення земельної ділянки із земель водного фонду зі зміною цільового призначення на землі промисловості.**

Складною та невирішеною є ситуація при відведенні земельної ділянки водного фонду для потреб промисловості, тобто відведення земельної ділянки зі зміною категорії земель та цільового призначення на землі промисловості. Відповідаючи на питання про те, чи законно взагалі передавати земельні ділянки портових акваторій у користування інвесторам, необхідно насамперед визначитися з правовим статусом такої землі. Зазначене питання було порушене на одному з підприємств добувної промисловості Запорізької області, де для технологічних потреб підприємства необхідно було використання штучно створеного водного об'єкту, загальною площею значно більше 3 га. Розгляд існуючого законодавства, вивчення зазначеного питання та звернення до відповідних органів, результатів не дало, тож станом на сьогодні це питання залишається неврегульованим.

Так, відповідно до визначень, що містяться у ст. 58 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) та у ст. 4 Водного кодексу України (далі – ВКУ), такі земельні ділянки слід уважати землями, зайнятими морями, річками, озерами, водосховищами та іншими водними об'єктами, гідротехнічними та іншими водогосподарськими спорудами, у зв'язку з чим зазначені земельні ділянки належать до категорії земель водного фонду.

Стаття 59 ЗКУ визначає права на землі водного фонду, перелік зазначений у статті є вичерпним, тож виникає питання, якщо у підприємства є необхідність використання будь-якого водного об'єкту для потреб промисловості, то такої можливість відвести земельну ділянку наразі відсутня.

Стаття 51 ВКУ (Користування водними об'єктами на умовах оренди) передбачає користування на умовах оренди для рибогосподарських потреб, культурно-оздоровчих, лікувальних, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт можуть надаватися водосховища (крім водосховищ комплексного призначення), ставки, озера та замкнені природні водойми.

Юридичним особам органами виконавчої влади або органами місцевого самоврядування із земель водного фонду можуть передаватися на умовах оренди земельні ділянки прибережних захисних смуг, смуг відведення і

берегових смуг водних шляхів, озера, водосховища, інші водойми, болота та острови для сінокосіння, рибогосподарських потреб (у тому числі рибництва (аквакультури), культурно-оздоровчих, рекреаційних, спортивних і туристичних цілей, проведення науково-дослідних робіт, догляду, розміщення та обслуговування об'єктів портової інфраструктури і гідротехнічних споруд тощо, а також штучно створені земельні ділянки для будівництва та експлуатації об'єктів портової інфраструктури та інших об'єктів водного транспорту. Наразі цей перелік є вичерпним. Тобто у разі створення штучного водного об'єкту або обслуговування існуючого, для потреб промислового підприємства, тобто зі зміною цільового призначення землі із земель водного фонду на землі промисловості, наразі відсутня можливість оформлення права користування на таку земельну ділянку та водний об'єкт, що здійснює неабиякі переponsи у веденні діяльності деяких підприємств.

Для усунення існуючої проблеми, одним з варіантів є внесення змін до законодавчих актів, а саме до ст. 59 ЗКУ та ст.51 та ст.85 ВКУ, в частині надання дозволу на право користування на правах оренди водними об'єктами та землями водного фонду підприємствам та організаціям для обслуговування та будівництва об'єктів промисловості.

**Висновки.** На основі проведеного дослідження щодо актуальних проблем відведення земельних ділянок для будівництва промислових об'єктів можна сформулювати наступні висновки та пропозиції:

**Комплексність проблематики:** відведення земельних ділянок під промислові об'єкти є складним процесом, який стикається з низкою правових, екологічних, економічних, та соціальних викликів. Необхідність забезпечення балансу між розвитком промисловості та збереженням екологічної стабільності та соціальної справедливості є вирішальною.

**Правова невизначеність:** існуючі правові рамки часто не враховують всіх аспектів сучасного землекористування та потреб відведення земель під промисловість, що вимагає їх оновлення та удосконалення.

**Екологічні виклики:** екологічна безпека є ключовою умовою при відведенні земель для промислових об'єктів. Необхідність забезпечення належного екологічного моніторингу та оцінки впливу на довкілля є невід'ємною частиною планувальних процесів.

**Соціальна відповідальність:** важливим аспектом є врахування інтересів місцевих громад у процесі відведення земель, що вимагає ефективних механізмів громадської участі та вирішення конфліктів.

**Пропозиції:**

**Удосконалення законодавства:** розробити та внести зміни до чинного законодавства, що більш повно відображають потреби сучасного землекористування, з особливим акцентом на прозорість, екологічну безпеку, та захист прав власності.

**Екологічна оцінка:** впровадити обов'язкову комплексну екологічну оцінку для всіх проектів відведення земель під промислові об'єкти з врахуванням потенційного впливу на довкілля та здоров'я населення.

Громадська участь: розробити ефективні механізми для забезпечення активної участі місцевих громад у процесі прийняття рішень щодо відведення земель, зокрема через публічні слухання та консультації.

Стратегічне планування: посилити вимоги до стратегічного планування розвитку промислових зон з урахуванням екологічних, економічних, та соціальних факторів на місцевому та національному рівнях.

Моніторинг та контроль: запровадити систему моніторингу та контролю за дотриманням умов екологічної безпеки та землекористування на етапах планування, будівництва, та експлуатації промислових об'єктів.

Реалізація цих пропозицій дозволить створити більш збалансоване та відповідальне середовище для відведення земельних ділянок під промислові об'єкти, що сприятиме сталому розвитку економіки та забезпеченню високих стандартів життя населення.

1. А. Ю. Паламар, Дослідження проблеми відведення земель для потреб оборони та безпеки України. Криворізький національний університет

URL: <http://ds.knu.edu.ua/jspui/bitstream.pdf>

A. Palamar, Study of the problem of land allocation for defense and security needs of Ukraine, candidate. technical of Sciences, Assoc., Kryvyi Rih National University

URL: <http://ds.knu.edu.ua/jspui/bitstream.pdf>

2. Шарій Г.І. Особливості відведення земель під об'єкти транспортної інфраструктури. Національний університет «Полтавська політехніка імені Юрія Кондратюка». 2023. Науковий журнал «Автомобільні дороги і дорожнє будівництво», 2023. Випуск 113. Частина 1, DOI: 10.33744/0365-8171-2023-113.1-115-121

Shariy G. Peculiarities of allocating land for transport infrastructure facilities. Yuriy Kondratyuk Poltava Polytechnic National University. 2023. Scientific journal "Automotive roads and road construction", 2023. Issue 113. Part 1, DOI: 10.33744/0365-8171-2023-113.1-115-121

3. Шульга М.В. Теоретичні та практичні проблеми земельної реформи в Україні: зб. наук. пр. за матеріалами круглого столу (м. Харків, 15.11.2019 р.) НДІ ПЗІР НАПрН України, 2019. стор. 6, ISBN 978-617-7806-03-4

M. Shulga. Theoretical and practical problems of land reform in Ukraine: collection. of science pr. based on the materials of the round table (Kharkov, 15.11.2019) Research Institute PZIR National Academy of Sciences of Ukraine, 2019. p. 6., ISBN 978-617-7806-03-4.

4. Юрець О.І., Особливості проведення судових експертиз проектів землеустрою щодо відведення земельних ділянок зі зміною їх цільового призначення, Дніпропетровського НДІСЕ, м. Дніпро, DOI: <https://doi.org/10.32353/khrife..2019.026>.

Yurets O., Peculiarities of conducting forensic examinations of land management projects regarding the allocation of land plots with a change in their intended purpose, Dnipropetrovsk State Scientific Research Institute, Dnipro, DOI: <https://doi.org/10.32353/khrife..2019.026>.

5. Данілік Д. М. Правове забезпечення використання земель для потреб надрокористування. Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, м.Харків. URL: [https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/19507/1/Danilik\\_488-510.pdf](https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/19507/1/Danilik_488-510.pdf)

Danilik D. Legal provision of land use for the needs of subsoil use. National University of Law named after Yaroslav the Wise, Kharkiv. URL: [https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/19507/1/Danilik\\_488-510.pdf](https://dspace.nlu.edu.ua/bitstream/123456789/19507/1/Danilik_488-510.pdf)