

**§ 1. Загальна характеристика земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення**

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення — самостійна категорія земель у складі земель України. Вони займають площу 2,03 млн га.<sup>1</sup>

їх правовий режим визначається нормативними актами, які зосереджені в Земельному кодексі України (глава 13) та ряді інших нормативних актів. Більшість правових норм, які регулюють правовий режим зазначених земель, закріплені в окремих правових актах, присвячених в основному спеціальній діяльності тих чи інших підприємств, установ та організацій, зокрема у Повітряному кодексі<sup>2</sup>, законах України

«Про державний кордон»

3

, «Про оборону України»

4

, «Про транспорт»

5

, «Про зв'язок»

6

, «Про залізничний транспорт»

7

, «Про трубопровідний транспорт»

1

«Про електроенергетику»

2

, «Про автомобільний транспорт»

3

.

Згідно зі ст. 65 ЗК України землями промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення визнаються земельні ділянки, надані у встановленому порядку підприємствам, установам та організаціям для здійснення відповідної діяльності.

Землі цієї категорії поділяються на самостійні види (підкатегорії): землі промисловості, землі транспорту, землі зв'язку, землі енергетики, землі оборони, землі іншого призначення. Критерієм такого поділу земель є характер спеціальних завдань, для здійснення яких призначені і надаються відповідні земельні ділянки підприємствам, установам та організаціям.

Землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення згідно з основним цільовим призначенням використовуються для різних конкретних цілей, перелік яких у чинному законодавстві не є вичерпним. Це становище пояснюється тим, що окремі галузі виробничої чи іншої діяльності, які потребують відповідних земельних ділянок і закріплення порядку їх використання, формуються і розвиваються. При цьому виникає необхідність появи нових видів земель несільськогосподарського призначення. Так, у чинному Земельному кодексі серед земель даної категорії самостійне місце посідають землі енергетики, які раніше не були відомі законодавству.

Склад земель та особливості використання кожного з названих видів земель регулюються окремими статтями ЗК України (статті 66—77). Зазначені землі відрізняються від інших категорій земель України своїм основним цільовим призначенням. Їх використання пов'язане головним чином з обслуговуванням несільськогосподарських потреб, тобто вони виконують роль просторової операційної бази, території, на якій розміщуються різного роду об'єкти. Цільове призначення цих земель відображається у найменуванні їх видів, що цілком логічно й закономірно.

Правовий режим всіх видів (підкатегорій) зазначених земель базується на єдиних принципах: загальнодержавного та суспільного значення категорії земель, до складу якої вони входять; спеціальних завдань використання таких земель.

Головною ознакою їх правового режиму є забезпечення раціонального екологічно збалансованого використання землі при експлуатації різних несільськогосподарських об'єктів. Особливості ж правового регулювання використання та охорони окремих видів земель, що входять до складу цієї категорії, зумовлені специфікою їх цільового призначення.

Специфіка зазначених земель полягає в тому, що їх формування як самостійної

категорії земель здійснюється значною мірою за рахунок вилучення або викупу земель із сфери сільськогосподарського чи лісогосподарського виробництва. Разом з тим, наявність закріпленого земельним законодавством принципу пріоритету сільськогосподарського землекористування зумовлює певне підпорядкування правового режиму зазначених земель інтересам розвитку сільськогосподарського виробництва. Це пов'язано, зокрема, з тим, що згідно зі ст. 23 ЗК України для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізниць і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

Суб'єктами прав на зазначені землі можуть виступати підприємства, установи та організації, тобто юридичні особи. Здебільшого постійними користувачами щодо названих земель є державні підприємства, установи та організації промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та інших галузей суспільного виробництва. Таке становище цілком виправдане, оскільки промисловість, транспорт, енергетика, зв'язок, оборона — це переважно сфера державної діяльності. В той же час не виключена можливість, коли носіями земельних прав у цих випадках виступають і недержавні, наприклад, комунальні юридичні особи. Тут важливо лише те, щоб діяльність, зумовлена цільовим призначенням цих земель, здійснювалася юридичними особами, які наділені спеціальною (статутною) правоздатністю. Не виключається і використання цих земель названими суб'єктами і на умовах оренди.

З метою прискорення ринкових реформ, стимулювання ефективного землекористування та підприємницької діяльності, заохочення інвестицій до реалізації програм соціально-економічного розвитку законодавством передбачена можливість придбання певних земельних ділянок несільськогосподарського призначення, тобто і за рахунок земель, наприклад, промисловості, у приватну власність як юридичними, так і фізичними особами.

Порядок використання зазначених земель встановлюється законом (ч. 2 ст. 65 ЗК), що свідчить про те, що правовою основою нормативного регулювання у цій сфері можуть бути лише закони, а не підзаконні акти.

На сукупність правових норм, які присвячені регламентації суспільних відносин щодо використання цих земель, поширюються спеціальні принципи: загальнодержавного та суспільного значення земель промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення і принцип множинності завдань їх використання.

Сутність першого принципу полягає в тому, що названі землі використовуються для забезпечення діяльності саме у тих сферах, які виключно або здебільшого пов'язані з загальнодержавними чи суспільними, тобто публічними інтересами. Це стосується, зокрема, земель атомної енергетики, космічної системи, оборони та ін. Згідно зі ст. 84 ЗК України вони не можуть передаватися у колективну і приватну власність, оскільки їм притаманне особливе соціально-економічне значення.

Другий принцип, який характеризує правову регламентацію використання цих земель, пов'язаний з безліччю конкретних цілей несільськогосподарської експлуатації. Він полягає в тому, що землі, які входять до складу даної категорії, можуть використовуватися для вирішення різнопланових завдань. Перелік цілей, для яких можуть використовуватися вказані землі, є невичерпним. Але всі завдання, а отже й цілі, об'єднує те, що вони є спеціальними і спрямовані у своїй сукупності на забезпечення сталого розвитку основних народногосподарських комплексів (промислового, військово-промислового та ін.).

## **§ 2. Склад і використання земель промисловості**

Землі промисловості — окремий вид земель у складі самостійної категорії земель України і їх правовий режим базується на єдиних для даної категорії принципах. До них належать землі, надані для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд промислових, гірничодобувних, транспортних та інших підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно- побутових будівель, інших споруд (ст. 66 ЗК). Саме на цих землях підприємства здійснюють відповідну діяльність, пов'язану з виробництвом продукції, переробкою сировини, розробкою надр та ін. У зв'язку з цим серед промислових підприємств розрізняють, такі, що виробляють продукцію, оборонні, добувні тощо.

Землі, які забезпечують функціонування промислових підприємств, неоднорідні за своїм складом. Серед них виокремлюються, в першу чергу, земельні ділянки, які зайняті основними, підсобними й допоміжними будівлями та спорудами промислових та інших підприємств. Такі будівлі та споруди — це об'єкти нерухомого майна, які нерозривно

пов'язані з відповідними земельними ділянками, що призначені для їх обслуговування. Основними будівлями та спорудами вважаються такі, що визначають призначення використання земельних ділянок, на яких вони розміщені. Допоміжні будівлі та споруди виконують функції допоміжного (другорядного) значення у процесі використання відповідної земельної ділянки. Підсобні ж об'єкти нерухомості забезпечують функціонування основних будівель та споруд.

Крім того, до складу цих земель входять надані у встановленому порядку підприємствам земельні ділянки, на яких розміщені під'їзні шляхи, інженерні мережі, адміністративно-побутові будівлі та інші споруди, що забезпечують здійснення підприємствами відповідної діяльності.

Основне цільове призначення цих земель полягає в тому, що вони є основою для розміщення та експлуатації основних, підсобних і допоміжних будівель та споруд підприємств, їх під'їзних шляхів, інженерних мереж, адміністративно-побутових будівель, інших споруд.

Особливість земель промисловості полягає в тому, що вони використовуються або призначені для забезпечення діяльності промислових підприємств і (або) експлуатації об'єктів промисловості.

Розміри земельних ділянок, що надаються для потреб промисловості, мають бути всебічно обґрунтованими і мінімально необхідними. Вони визначаються відповідно до затверджених у встановленому порядку державних норм і проектної документації. У зв'язку з тим, що будівництво промислових об'єктів здійснюється, як правило, протягом тривалого періоду, відведення відповідних земельних ділянок здійснюється поетапно з урахуванням черговості будівництва і фактичного освоєння земель.

Земельні права та обов'язки підприємства при здійсненні відповідної діяльності регулюються актами відомчого управління землекористуванням промислових підприємств відповідного виду. Але перелік і зміст прав та обов'язків з використання й охорони земельних ділянок повинен відповідати вимогам, закріпленим Земельним кодексом.

Використання земель підприємствами гірничодобувної промисловості характеризується певними особливостями, які зумовлені тим, що право користування відповідними земельними ділянками нерозривно пов'язане з правом користування надрами. Ці особливості стосуються, зокрема, виникнення земельних прав. Так, законом встановлено, що надання земельних ділянок підприємствам гірничодобувної промисловості для потреб, пов'язаних з користуванням надрами, проводиться, по-перше, після оформлення у встановленому порядку - права користування надрами, по-друге, після відновлення земель згідно із затвердженим проектом рекультивації на раніше відпрацьованих площах у встановлені строки.

У тому разі, коли підприємство гірничодобувної промисловості вже використовувало земельну ділянку, пов'язану з користуванням надрами, воно зобов'язане відновити відповідну її. Таке відновлення має здійснюватися згідно із затвердженим у встановленому порядку проектом рекультивації земель і у відповідні строки.

Користування підприємствами гірничодобувної промисловості земельними ділянками, як правило, здійснюється на площі залягання корисних копалин. У зв'язку з цим слід наголосити, що стосовно забудови таких ділянок Кодекс про надра (ст. 58) встановлює спеціальні вимоги. Так, забудова площ залягання корисних копалин загальнодержавного значення, а також будівництво на ділянках їх залягання споруд, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, допускається у виняткових випадках лише за погодженням з відповідними територіальними геологічними органами та органами державного гірничого нагляду. Порядок забудови таких площ встановлений постановою Кабінету Міністрів України від 17 січня 1995 р.<sup>1</sup>

Навколо промислових об'єктів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодженню та зменшенню їх негативного впливу на людей і довкілля, су-міжні землі та інші природні об'єкти згідно зі ст. 112 ЗК України створюються охоронні зони. Крім того, навколо промислових об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових та електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючого випромінювання тощо, з метою відокремлення цих об'єктів від територій житлової забудови відповідно до ст. 114 ЗК України створюються санітарно-захисні зони. У межах цих зон забороняється будівництво об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей. Правовий режим земель охоронних та санітарно-захисних зон визначається законодавством України.

Землі промисловості використовують державні, комунальні та приватні промислові підприємства, а в деяких випадках — і громадяни—суб'єкти підприємницької діяльності.

При цьому державні та комунальні підприємства виступають суб'єктами постійного землекористування, інші суб'єкти використовують зазначені землі на умовах оренди.

Чинне законодавство не виключає багатосуб'єктності права власності на землі промисловості. Вони можуть перебувати не тільки у державній, а й у комунальній та приватній власності.

Можливість виникнення права приватної власності на землі промисловості може бути пов'язана з придбанням земельних ділянок на конкурентних засадах із земель державної або комунальної власності суб'єктами підприємницької діяльності під забудову відповідно до вимог глави 21 ЗК України.

Право власності на землі промисловості можуть набувати іноземні юридичні особи для здійснення інвестиційної діяльності, зокрема за межами населених пунктів у разі придбання об'єктів нерухомого майна.

---

### § 3. Склад і використаний земель транспорту

Суспільні відносини, пов'язані з діяльністю транспорту як єдиної транспортної системи України<sup>1</sup>, регулюються Законом України «Про транспорт» від 10 листопада 1994 р., законами про окремі види транспорту, кодексами (статутами) окремих видів транспорту, іншими актами законодавства України.

Функціонування транспорту нерозривно пов'язане з використанням відповідних земельних ділянок. До **земель транспорту** ст. 67 ЗК України відносить землі, надані підприємствам, установам та організаціям залізничного, авто-мобільного транспорту і дорожнього господарства, морсько-го, річкового, авіаційного, трубопровідного

транспорту та міського електротранспорту для виконання покладених на них завдань щодо експлуатації, ремонту і розвитку об'єктів транспорту (будівель, споруд тощо). Узагальнююча підкатегорія землі транспорту включає землі окремих видів транспорту, правовий режим яких визначається самостійними статтями Земельного кодексу.

Згідно зі ст. 6 Закону України «Про транспорт» перевезення пасажирів, вантажів, багажу та пошти, надання інших транспортних послуг, експлуатацію і ремонт шляхів здійснюють залізниці, пароплавства, порти (пристані), автомобільні, авіаційні, дорожні підприємства та організації. Саме зазначені суб'єкти є носіями земельних прав, якщо це передбачено їх статутами. Цільове призначення земель транспорту полягає у забезпеченні діяльності, пов'язаної з експлуатацією, ремонтом, удосконаленням і розвитком об'єктів транспорту. Особливістю земель транспорту є те, що вони використовуються або призначені для забезпечення діяльності транспортних підприємств та (або) експлуатації об'єктів залізничного, автомобільного, морського, річкового, авіаційного, трубопровідного та інших видів транспорту. Розміри земельних ділянок, що надаються підприємствам транспорту для вказаних цілей, визначаються відповідно до затверджених у встановленому порядку норм або проектно-технічної документації.

Використання земель транспорту, пов'язане з розміщенням споруд та інших об'єктів транспорту на цих землях, здійснюється за погодженням з місцевими органами виконавчої влади та органами місцевого самоврядування.

На підприємства транспорту, яким надані земельні ділянки, покладено додаткові обов'язки щодо належного їх використання та охорони.

Підприємства транспорту зобов'язані забезпечувати безпеку життя і здоров'я громадян, безпеку експлуатації транспортних засобів. У зв'язку з цим частини території підприємств, вокзалів, станцій, портів, пристаней, аеродромів і шляхів (тобто відповідні земельні ділянки), де відбувається рух транспортних засобів, проводяться маневрові та вантаж-но-розвантажувальні роботи, згідно з законом визнані зонами підвищеної небезпеки. Правила перебування громадян у зоні підвищеної небезпеки і виконання в ній робіт встановлюються Міністерством транспорту України.

Чинне законодавство з метою забезпечення належної експлуатації споруд та інших об'єктів транспорту, а також охорони земель від негативного впливу зазначених об'єктів



на землях, наданих підприємствам транспорту, закріплює можливість встановлення охоронних зон з особливими умовами використання земель.

Землі транспорту можуть перебувати у державній, комунальній та приватній власності. Їх специфіка полягає в тому, що вони можуть виступати об'єктами концесії.

Самостійним елементом єдиної транспортної системи є залізничний транспорт, суспільні відносини щодо функціонування якого регулюються спеціальним законодавством: законами України «Про транспорт», «Про залізничний транспорт», Статутом залізниць України, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 6 квітня 1998 р.<sup>1</sup>, Правилами технічної експлуатації залізниць України, затвердженими наказом Мінтрансу України від 20 грудня 1996

р.  
1  
,  
Інструкцією про норми і порядок відведення земель для залізниць і використання смуги відведення, затвердженою Міністерством шляхів сполучення СРСР 30 січня 1963 р. та іншими нормативними актами.

Основною організаційною ланкою на залізничному транспорті є залізниця<sup>2</sup>. Повноваження, права та обов'язки залізниць визначаються Законом України «Про залізничний транспорт», а також їх статутами. Здійснення статутної діяльності цими суб'єктами нерозривно пов'язане з використанням відповідних земельних ділянок.

До складу **земель залізничного транспорту** згідно зі ст. 68 ЗК України входять, у першу чергу, землі, які є смугою відведення залізниць

3  
. Крім того, землями залізничного транспорту вважаються землі, зайняті станціями з усіма будівлями та спорудами енергетичного, локомотивного, вагонного, колійного, вантажного і пасажирського господарства, сигналізації та зв'язку, водопостачання, каналізації, а також землі під захисними та укріплювальними насадженнями, службовими, культурно-побутовими та іншими спорудами, необхідними для забезпечення роботи залізничного транспорту.

У межах смуги відведення для забезпечення нормальної експлуатації залізничних колій, ліній електропостачання та зв'язку, інших пристроїв та об'єктів залізничного транспорту

загального користування, а також у місцях, де є небезпека зсувів, обвалів, розмивів, селей, снігозанесень та інших небезпечних впливів, встановлюються охоронні зони<sup>4</sup>. Земельні ділянки цих зон не вилучається зі складу земель, на яких вони встановлені, але в інтересах обслуговування залізниці право користування ними обмежуються. В них, зокрема, забороняється: зводити будівлі і споруди; споруджувати лінії зв'язку, силові повітряні та кабельні мережі; розробляти кар'єри та ін.

На органи залізничного транспорту, у віддані яких перебувають охоронні зони, покладено обов'язок щодо відшкодування відповідним землекористувачам у повному розмірі збитків, зумовлених встановленням цих зон. Умови використання охоронних зон землекористувачами, у межах території яких їх встановлено, а також вартість відшкодування збитків визначаються на підставі договорів, що укладаються сторонами.

Транспортні послуги надають також підприємства водного (морського і річкового) транспорту (пароплавства, порти, пристані і т. ін.), що теж пов'язано з використанням відповідних земельних ділянок. Відповідно до ЗК України **землями морського транспорту**, є дві відносно самостійні групи земельних ділянок. До першої належать ті, що використовуються як просторова база для розміщення морських портів з набережними, майданчиками, причалами, вокзалами, будівлями, спорудами, устаткуваннями, об'єктами загальнопортового і комплексного обслуговування флоту. Другу групу становлять землі, на яких розташовані будівлі та споруди, що обслуговують морський транспорт.

Правовою основою використання цих земель є приписи Земельного кодексу. Водного кодексу, Кодексу торговельного мореплавства України та інших нормативних актів. Земельні ділянки із земель морського транспорту можуть передаватися у власність або надаватися у постійне користування чи оренду підприємствам, які обслуговують потреби морського флоту (морським портам, суднобудівним і судноремонтним заводам, базам та ін.). Розміри ділянок та умови користування ними визначаються проектною документацією і закріплюються у рішеннях уповноважених органів, які надали ці ділянки.

Частиною 2 ст. 69 ЗК України передбачено можливість встановлення обмежень у використанні земель на відповідних земельних ділянках, розташованих на підходах до портів (каналів), мостових, кабельних і повітряних переходів, водо-забірних та інших об'єктів.

Відповідно до ст. 70 ЗК України до складу **земель річкової го транспорту** належать певні різновиди земель. Серед них

землі, надані під порти, спеціалізовані причали, пристані й затони з усіма технічними спорудами та устаткуванням, що обслуговують річковий транспорт. Самостійне місце посідають землі, призначені для розміщення пасажирських вокзалів, павільйонів і причалів. До цих земель закон відносить окремо землі, надані під судноплавні канали, судноплавні, енергетичні та гідротехнічні споруди, службово-технічні споруди, службово-технічні будівлі. Певними особливостями характеризуються землі, призначені під спеціальні насадження для вирощування деревини, у тому числі ділової. Деяка специфіка притаманна землям, наданим у користування під берегоукріплювальні споруди й насадження. До складу земель річкового транспорту включаються також земельні ділянки, призначені для розміщення і подальшого обслуговування вузлів зв'язку, радіоцентрів і радіостанцій.

Нарешті, до земель річкового транспорту належать землі, надані у користування під будівлі, берегові навігаційні знаки та інші споруди для обслуговування водних шляхів, судноремонтні заводи, ремонтно-експлуатаційні бази, майстерні, судноверфі, відстойно-ремонтні пункти, склади, матеріально-технічні бази, інші об'єкти, що забезпечують роботу річкового транспорту.

Особливості використання земельних ділянок, наданих для потреб цього виду транспорту, встановлені Статутом внутрішнього водного транспорту Союзу РСР, затвердженим постановою Ради Міністрів СРСР від 15 жовтня 1955 р. (з наступними змінами та доповненнями)<sup>1</sup>. Цей документ діє у частині, що не суперечить чинному законодавству України.

Відповідно до ст. 71 ЗК України **землі автомобільного транспорту** поділяються на два види: власне землі автомобільного транспорту та землі дорожнього господарства. Наявність цих двох складових земель забезпечує виконання завдань, які поставлені перед автомобільним транспортом загального користування.

До земель автомобільного транспорту належать земельні ділянки, надані для зведення та подальшої експлуатації споруд, будівель та інших об'єктів, що забезпечують роботу автомобільного транспорту.

Землями дорожнього господарства вважаються землі під проїзною частиною, узбіччям, земляним полотном, декоративним озелененням, резервами, кюветами, мостами, тунелями, транспортними розв'язками, водопропускними спорудами, підпірними стінками і розташованими в межах смуг відведення іншими дорожніми спорудами та обладнанням, а також землі за межами смуг відведення, якщо на них розміщені споруди, що забезпечують функціонування автомобільних доріг. Їх перелік закріплений у ч. 2 ст. 71 ЗК України. Залежно від характеру цих споруд вони класифіковані на чотири групи. До першої групи віднесені паралельні об'їзні дороги, паромні переправи, снігозахисні споруди і насадження, протилавинні та протиселеві споруди, вловлюючі з'їзди. Друга група споруд включає майданчики для стоянки транспорту і відпочинку, підприємства та об'єкти служби дорожнього сервісу. Третю групу становлять будинки (у тому числі жилі) та споруди дорожньої служби з виробничими базами. До останньої групи належать захисні насадження.

Використання земель автомобільного транспорту здійснюється відповідно до вимог Земельного кодексу, законів України «Про транспорт», «Про автомобільний транспорт», «Про дорожній рух», Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 30 березня 1994 р.<sup>1</sup> (зі змінами та доповненнями), Порядку видачі дозволів та погоджень на розміщення і будівництво об'єктів сервісу, будівель побутово-торгівельного призначення, рекламоносіїв на автомобільних дорогах загального користування, затвердженого наказом Української державної корпорації з будівництва, ремонту та утримання автомобільних доріг «Укравтодор» Мінтрансу України від 10 березня 2000 р.

2

, та ін.

Однією з новел чинного земельного законодавства є можливість надання земельних ділянок із земель автомобільного транспорту та дорожнього господарства для здійснення концесійної діяльності. Закон України «Про концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг» від 14 грудня 1999 р.<sup>3</sup> та постанова Кабінету Міністрів України «Про затвердження Порядку визначення об'єктів концесії на будівництво та експлуатацію автомобільних доріг загального користування від 6 липня 2000 р.

1

визначають особливості надання концесій на будівництво автомобільних (позаміських) доріг загального користування та їх подальшу експлуатацію в інтересах економіки України.

До **земель авіаційного транспорту**, згідно зі ст. 72 ЗК Ук-раїни належать землі під аеропортами, аеродромами, відок-ремленими спорудами, службово-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами, що забезпечують роботу авіа-ційного транспорту; вертольотними станціями, включаючи вертольотодроми, службово-технічними територіями з усіма будівлями та спорудами; ремонтними заводами цивільної авіації, аеродромами, вертольотодромами, гідроаеродрома-ми та іншими майданчиками для експлуатації повітряних суден; службовими об'єктами, що забезпечують роботу авіа-ційного транспорту. Для забезпечення належного функціону-вання авіаційного транспорту та забезпечення безпеки по-льотів повітряних суден на цих землях встановлюються спе-ціальні охоронні зони. Вони включають приаеродромні тери-торії<sup>2</sup> та смуги повітряних підходів. Особливий режим вико-ристання земель у межах приаеродромної території полягає у тому, що тут запроваджується спеціальний порядок одер-жання дозволу на будівництво (реконструкцію) та іншу діяль-ність тільки за погодженням з органом державного регулю-вання діяльності авіації та відповідною місцевою радою.

Суб'єкти, які допустили порушення правил будівництва та інші дії на приаеродромній території, згідно зі ст. 41 Повітря-ного кодексу України зобов'язані на вимогу власника аерод-рому (аеропорту) чи уповноваженої ним особи припинити бу-дівництво чи іншу діяльність на цій території та у встановле-ний термін своїм коштом і своїми силами усунути допущені порушення.

До земель **трубопровідного транспорту** ст. 73 ЗК Украї-ни відносить земельні ділянки, надані під наземні і надземні трубопроводи та їх споруди, а також під наземні споруди під-земних трубопроводів.

Правова регламентація використання земель трубопро-відного транспорту здійснюється відповідно до норм Земель-ного, Лісового і Водного кодексів, законів України «Про тран-спорт», «Про трубопровідний транспорт», Правил охорони магістральних трубопроводів, затверджених постановою Ка-бінету Міністрів України від 16 листопада 2002 р.<sup>1</sup>, та інших нормативно-правових актів.

Для будівництва магістральних трубопроводів, як і інших лінійних споруд, з урахуванням пріоритету земель сільсько-господарського призначення згідно зі ст. 23 ЗК України нада-ються переважно несільськогосподарські угіддя або сільсько-господарські угіддя гіршої якості. Оскільки закон вимагає, щоб лінії електропередачі і зв'язку, магістральні трубопро-води та інші комунікації проводилися головним чином уздовж шляхів, трас тощо, то не виключена можливість проходжен-ня цих лінійних споруд в одному технічному

коридорі<sup>2</sup>.

Підприємства, установи та організації трубопровідного транспорту зобов'язані забезпечувати власникам землі і зем-лекористувачам відшкодування заподіяної шкоди під час ліквідації аварій і проведення ремонту об'єктів трубопровід-ного транспорту.

Уздовж наземних, надземних і підземних трубопроводів для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобі-гання пошкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти встановлюються охоронні зони<sup>3</sup>. Правовий режим зе-мель цих зон згідно зі ст. 112 ЗК України визначається зако-нодавством України. Земельні ділянки, розташовані у межах охоронних зон, не вилучаються у їх власників і користувачів, а використовуються з обмеженнями, передбаченими Прави-лами охорони магістральних трубопроводів та в порядку, встановленому Земельним кодексом. На цих ділянках забо-роняється, зокрема, споруджувати жилі, громадські та дачні будинки і розміщувати автозаправні та автогазозаправні станції і склади пально-мастильних матеріалів та ін.

Відповідно до ст. 74 ЗК України до **земель міського елек-тротранспорту** належать землі під відокремленими трам-вайними коліями та їх облаштуванням, метрополітеном, ко-ліями і станціями фунікулерів, канатними дорогами, ескала-торами, трамвайно-тролейбусними депо, вагоноремонтними заводами, спорудами енергетичного і колійного господарс-тва, сигналізації і зв'язку, службовими і культурно-побутови-ми будівлями та іншими спорудами, необхідними для забез-печення роботи міського електротранспорту.

У процесі здійснення міських перевезень, тобто переве-зень тролейбусами та пасажирським автомобільним тран-спортом за маршрутами в межах населеного пункту, вико-ристовуються землі загального користування як складова зе-мель житлової та громадської забудови. Разом з тим, специ-фіка міського електротранспорту вимагає виділення спеці-альних земель, які забезпечують його функціонування. Особ-ливість цих земель полягає в тому, що вони розташовані, як правило, лише в містах. Вони забезпечують колективні інте-реси жителів міста, які об'єднані постійним проживанням і становлять основу територіальної громади. Не виключена належність їх територіальній громаді як первинному суб'єк-тові міського самоврядування. У цьому разі вони перебувати-муть у комунальній власності і являтимуть собою необхідну основу для забезпечення економічного і соціального розвит-ку відповідної території.

Цільове призначення цих земель пов'язане з розміщенням на відповідних земельних ділянках будівель та споруд, а та-кож об'єктів інженерної інфраструктури, які забезпечують функціонування міського електротранспорту.

Зазначені землі надаються у користування підприємствам міського електротранспорту. Розміщення на цих землях споруд та інших об'єктів транспорту здійснюється за погодженням з місцевими органами влади і органами місцевого самоврядування відповідно до Закону України «Про основи містобудування».

---

#### **§ 4. Склад і використання земель зв'язку та енергетики**

Розвиток і вдосконалення поштового та електричного зв'язку здійснюються відповідно до Комплексної програми створення єдиної національної системи зв'язку. Суспільні відносини у цій галузі регулюються Законом України «Про зв'язок» та іншими актами законодавства.

До земель зв'язку належать земельні ділянки, надані під повітряні і кабельні телефонно-телеграфні лінії та супутни-кові засоби зв'язку<sup>1</sup> (ст. 75 ЗК).

До складу цих земель Закон «Про зв'язок» відносить земельні ділянки, надані для будівництва й експлуатації під-земних кабельних, повітряних ліній зв'язку, та проводового мовлення, морських кабельних ліній зв'язку, під кабелі зв'язку при переходах через судноплавні та сплавні річки, озера, во-досховища і канали, під надземні та підземні підсилювальні (регенераційні) пункти, радіорелейних, тропосферних, супутникових ліній зв'язку, телевізійних, радіомовних і прий-мально-передавальних радіостанцій і центрів з антенними системами, будинків, споруд та інших об'єктів, необхідних для експлуатації, технічного переоснащення та реконструк-ції систем електровз'язку і підприємств поштового зв'язку.

Суб'єктам зв'язку земельні ділянки надаються у власність<sup>2</sup> постійне користування (на період експлуатації засобів, споруд і мереж) або на умовах оренди (на період їх будівництва).

Правове регулювання використання земель зв'язку здійснюється Земельним кодексом, Законом України «Про зв'язок», Правилами охорони ліній зв'язку, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 29 січня 1996 р.<sup>3</sup>, і Правилами користування телеграфним зв'язком, затвердженими постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р.<sup>1</sup>

Уздовж повітряних, підземних і підводних ліній електрозв'язку, що проходять поза населеними пунктами, а також навколо випромінюючих споруд телерадіостанцій та радіорелейних ліній, встановлюються охоронні зони, а у разі потреби створюються просіки<sup>2</sup>.

У межах охоронних зон без письмової згоди підприємств, у віданні яких перебувають лінії зв'язку, а також без присутності їх представника забороняється: проводити сільськогосподарські та земляні роботи на глибині більше як 0,3 м; виконувати різного виду будівельні, монтажні, вибухові і земляні роботи, а також розрівнювати ґрунт за допомогою бульдозера, екскаватора, скрепера, грейдера тощо.

На підприємства, установи, організації та громадян, яким надано у власність чи користування земельні ділянки, у межах яких проходять лінії зв'язку та проводового мовлення, покладено відповідальність за проведення робіт на цих ділянках. Вони також зобов'язані вживати належних заходів для забезпечення охорони зазначених ліній.

Умови проведення робіт у межах охоронних зон кабельних і повітряних ліній зв'язку та проводового мовлення обов'язкові для всіх юридичних осіб незалежно від відомчої належності та форми власності, а також громадян, які виконують будь-які роботи у зазначених зонах.

Відповідно до ст. 76 ЗК України землями енергетичної системи визнаються землі, надані під електрогенеруючі об'єкти (атомні, теплові, гідроелектростанції, електростанції з використанням енергії вітру і сонця та інших джерел), під об'єкти транспортування



електроенергії до користувача. Ці землі задовольняють потреби електроенергетики.

До складу земель енергетичної системи належать землі, і надані під електрогенеруючі об'єкти, перелік яких наводиться у законі, та під об'єкти транспортування електроенергії до користувача<sup>1</sup>.

Суб'єкти електроенергетики, здійснюючи статутну діяльність, використовують відповідні земельні ділянки, які надаються їм у власність, постійне користування чи оренду. Цільове призначення цих ділянок полягає в розміщенні електрогенеруючих об'єктів і об'єктів транспортування електроенергії та подальшій експлуатації цих об'єктів.

Землі енергетики використовують відповідно до вимог Земельного кодексу, Закону України «Про електроенергетику», Правил охорони електричних мереж, затверджених постановою Кабінету Міністрів України від 4 березня 1997 р.<sup>2</sup>, та ін. Законодавством передбачено, що уздовж повітряних і під-земних кабельних ліній електропередачі встановлюються охоронні зони. В цих зонах діють обмеження щодо використання земель. В них забороняється, зокрема, виконувати будь-які дії, що можуть порушити нормальну роботу електричних мереж, спричинити їх пошкодження або нещасні випадки, а саме: будувати житлові, громадські та дачні будинки, влаштовувати будь-які звалища, розпалювати вогнища, розміщувати автозаправні станції або інші сховища пально-мастильних матеріалів тощо.

Для гарантування безпеки населення, яке мешкає в районі розташування об'єктів електроенергетики, встановлюються санітарно-захисні зони, розміри і порядок використання яких визначається у нормативно-правових актах та проектах цих об'єктів, затверджених у встановленому порядку.

Усі види господарської діяльності в санітарно-захисних зонах, дозволені режимом їх використання, можуть проводитися тільки за погодженням з власником об'єкта електроенергетики або уповноваженим органом. Використання об'єктів електроенергетики з метою, що суперечить інтересам безпеки людини і Держави, порушує громадський порядок, забороняється.

## § 5. Склад і використання земель оборони та іншого призначення

Оборона як одна з найважливіших функцій держави і не-обхідний елемент її безпеки — це система політичних, еко-но-мічних, соціальних, воєнних, наукових, науково-технічних, інформаційних, правових, організаційних та інших заходів держави щодо підготовки до збройного захисту та її захист у разі збройної агресії або збройного конфлікту.

Землі, які обслуговують потреби оборони, характеризують-ся певними специфічними рисами. Вони можуть використо-вуватися лише за цільовим призначенням, яке було визначено рішенням про надання земельної ділянки у користування.

Згідно зі ст. 77 ЗК України землями оборони визнаються землі, надані для розміщення і постійної діяльності військо-вих частин, установ, військово-навчальних закладів, підприємств та організацій Збройних Сил України, інших військо-вих формувань<sup>2</sup>, утворених відповідно до законодавства.

Землі оборони включають земельні ділянки, які відведені для організації охорони державного кордону, дислокації вій-ськових частин, розміщення і функціонування підприємств та установ, діяльність яких безпосередньо пов'язана із забез-печенням обороноздатності країни чи окремих оборонних об'єктів та ін. Крім того, до земель оборони належать землі, зайняті військово-морськими базами, полігонами, військо-вими таборами, військовими складами тощо.

Задоволення потреб оборони пов'язане з використанням відповідних земель для таких конкретних цілей, як: формування, підготовка і підтримання у необхідній бойовій готовності Збройних Сил України та інших військових формувань (розмі-щення військових частин, установ та інших об'єктів, прове-дення вчень та ін.); розробка, виробництво і вдосконалення озброєння і військової техніки (розміщення випробувальних полігонів та ін.); створення запасів матеріальних ресурсів мо-білізаційного резерву (розміщення складів, сховищ та ін.).

Цільове призначення земель оборони, характер їх вико-ристання та виконання ними

специфічних соціально-економічних функцій зумовлює перебування їх тільки в державній та комунальній власності.

При цьому здебільшого землі для потреб оборони є об'єктом права саме державної власності. Лише в деяких випадках певні земельні ділянки із земель оборони можуть передаватися у комунальну власність. Така можливість впливає зі ст. 84 ЗК України.

Суб'єктами права користування землями, наданими для потреб оборони, виступають військові частини, установи, військово-навчальні заклади, підприємства та організації Збройних Сил України, інші військові формування, які функціонують як самостійні юридичні особи. Земельні ділянки цим суб'єктам надаються головним чином у постійне користування. Незалежно від завдань і функцій, покладених на користувачів землями оборони, вони користуються загальними для всіх землекористувачів правами, а також виконують відповідні обов'язки, пов'язані із забезпеченням раціонального використання та належної охорони земельних ресурсів.

За потреби тимчасово зайняти певну земельну ділянку (наприклад, для проведення заходів, пов'язаних з потребами оборони) вона не вилучається (викуповується) у землекористувача чи власника землі. Використання цієї ділянки і приведення її у стан, придатний для використання за цільовим призначенням, а також відшкодування збитків здійснюються у порядку, встановленому Земельним кодексом.

Навколо військових та інших оборонних об'єктів створюються зони особливого режиму використання земель, правовий режим яких закріплений ст. 115 ЗК України. Метою створення таких зон є забезпечення належного функціонування цих об'єктів, збереження озброєння, військової техніки та іншого військового майна, охорони державного кордону України, а також захисту населення, господарських об'єктів і довкілля від впливу аварійних ситуацій, стихійних лих і пожеж, що можуть виникнути на цих об'єктах.

Різновидом зазначених зон є прикордонна смуга, у межах якої здійснюється діяльність з охорони державного кордону. Згідно з Законом України «Про державний кордон України»<sup>1</sup> вона встановлюється Кабінетом Міністрів і має на меті забезпечувати на державному кордоні належний порядок. Ця смуга формується безпосередньо вздовж державного кордону на його сухопутних ділянках або вздовж берегів прикордонних річок та інших водойм з урахуванням місцевих особливостей та умов. До складу

прикордонної смуги не включаються населені пункти і місця масового відпочинку населення. У її межах діє особливий режим використання земель.

Згідно з ч. 3 ст. 115 ЗК України розмір та правовий режим прикордонної смуги встановлюються відповідно до закону. До прийняття спеціального закону діють вимоги щодо режиму використання земельних ділянок у межах прикордонної смуги закріплені Законом України «Про державний кордон України» та постановою Кабінету Міністрів України «Про прикордонний режим» від 27 липня 1998 р.<sup>2</sup>. Наприклад, проведення робіт у її межах потребує отримання дозволу, який надають і здійснюють Прикордонні війська разом з органами внутрішніх справ.

Діяльність з охорони державного кордону здійснюється також у межах контрольованих прикордонних районів<sup>3</sup>.

Специфіка правового режиму земель оборони полягає і у можливості встановлення заборонних зон. Заборонні зони — це території з особливим режимом землекористування, який визначається характером оборонного об'єкта. Їх можуть встановлювати як у межах земель, наданих для потреб оборони, так і за їх межами, тобто на суміжних земельних ділянках. У зв'язку з цим розрізняють внутрішні і зовнішні заборонні зони. Внутрішні заборонні зони встановлюють у межах території земельних ділянок, що перебувають у користуванні військових частин. Їх розміри і правовий режим визначаються у рішеннях про надання земельних ділянок. Встановлення внутрішніх заборонних зон пов'язане із заборонаю проходу чи проїзду через певні земельні ділянки земель оборони для сторонніх осіб. Органи, у віданні яких перебувають землі оборони, можуть встановлювати на своїх земельних ділянках внутрішні заборонні зони будь-якого характеру. Обмежувальний режим цих зон має відповідати правилам утримання та експлуатації конкретних оборонних об'єктів.

Зовнішні заборонні зони розташовуються за межами військових частин і залишаються у користуванні чи власності суміжних суб'єктів. Їх встановлюють виключно ті органами державного управління, які надавали земельні ділянки для потреб оборони. Ці органи визначають і зміст обмежень у зовнішніх зонах.

Залежно від характеру оборонного об'єкта можуть встановлюватися й інші обмеження. Так, за погодженням з місцевими органами влади і місцевого самоврядування у межах заборонних зон можуть бути обмежені прохід і проїзд, купання тощо.

Земельні ділянки у межах територій зовнішніх заборон-них зон залишаються у власності або в користуванні тих суб'єктів, яким вони були надані, і використовуються ними з додержанням зазначених вище обмежень. Строки і порядок проведення робіт у цих зонах мають обов'язково погоджува-тися з командуванням військової частини.

Як раніше зазначалося, чинне законодавство не закріп-лює вичерпного переліку видів використання земель несільськогосподарського призначення, правовий режим яких виз-начається приписами гл. 13 ЗК України. Законодавець не об-межується землями оборони, а говорить і про землі іншого призначення, які з врахуванням характеру спеціальних зав-дань можуть входити до складу цієї самостійної категорії зе-мель. Йдеться, зокрема, Про землі Міністерства внутрішніх справ України, Державного департаменту України з питань виконання покарань та деякі інші, проведення інвентариза-ції яких до 1 січня 2005 року повинен забезпечити Кабінет Міністрів України<sup>1</sup>

.