

DOI <https://doi.org/10.51647/kelm.2023.3.21>**OGÓLNE ZASADY OGRANICZENIA PRAWA DZIERŻAWY GRUNTU***Nataliia Kysylytsia*

*aspirant Katedry Prawa Pracy, Prawa Środowiskowego i Prawa Rolnego  
Dydaktyczno-Naukowego Instytutu Prawa Podkarpackiego Uniwersytetu Narodowego  
imienia Wasyla Stefanika (Iwano-Frankiwsk, Ukraina)  
ORCID ID: 0009-0007-9228-7123  
natalia.kysylytsya@gmail.com*

**Adnotacja.** W artykule zbadano ogólne zasady ustalania limitów użytkowania gruntów dzierżawionych. Główną metodą stosowaną w artykule jest metoda porównawczo-prawna. W szczególności przeprowadzono analizę aktów prawnych regulujących stosunki dzierżawy gruntów i ochrony zasobów ziemi w Republice Federalnej Niemiec, Republice Litewskiej i Rzeczypospolitej Polskiej. Analizowany jest obecny stan prawnych regulacji racjonalnego użytkowania gruntów. Ustalono, że konieczne jest ustanowienie ograniczeń w celu zapewnienia racjonalnego użytkowania gruntów jako elementu zrównoważonego użytkowania gruntów. Proponuje się rozważenie racjonalnego użytkowania gruntów przez pryzmat ograniczeń nałożonych na działkę. Stwierdzono, że sposobem ochrony zasobów Ziemi jest możliwość wypowiedzenia przez wynajmującego stosunku prawnego nie tylko w przypadku naruszenia prawa, ale także w celu zapobiegania naruszeniu.

**Słowa kluczowe:** ograniczenie praw do ziemi, racjonalne użytkowanie gruntów, ochrona interesów przyszłych pokoleń, interesy publiczne i prywatne, dzierżawa gruntów, użytkownicy gruntów, ochrona gruntów, wykonywanie praw do ziemi.

**GENERAL PRINCIPLES OF RESTRICTING THE RIGHT TO LEASE LAND***Nataliia Kysylytsia*

*Postgraduate Student at the Department of Labor, Environmental, and Agricultural Law  
of the Educational and Scientific Law Institute  
Vasyl Stefanyk Precarpathian National University (Ivano-Frankivsk, Ukraine)  
ORCID ID: 0009-0007-9228-7123  
natalia.kysylytsya@gmail.com*

**Abstract.** The article examines the general principles of establishing restrictions on the use of leased land. The main method used in the article is comparative legal analysis. In particular, an analysis of legislative acts regulating land lease relationships and conservation of land resources in the Federal Republic of Germany, the Republic of Lithuania, and the Republic of Poland is conducted. The current state of legal regulation of rational land use is analyzed. It is determined that the establishment of restrictions is necessary to ensure rational land use as an integral part of sustainable land management. The article suggests considering rational land use through the prism of restrictions imposed on the land plot. The conclusion is drawn that a way to protect land resources is the lessor's ability to terminate lease relationships not only in case of violated rights but also to prevent violations.

**Key words:** restriction of land rights, rational land use, protection of interests of future generations, public and private interests, land lease, land users, land protection, realization of land rights.

**ЗАГАЛЬНІ ЗАСАДИ ОБМЕЖЕННЯ ПРАВА ОРЕНДИ ЗЕМЛІ***Наталія Кисилиця*

*аспірант кафедри трудового, екологічного та аграрного права  
Навчально-наукового юридичного інституту Прикарпатського національного університету  
імені Василя Стефаника (Івано-Франківськ, Україна)  
ORCID ID: 0009-0007-9228-7123  
natalia.kysylytsya@gmail.com*

**Анотація.** У статті досліджено загальні засади встановлення обмежень на використання земель, що перебувають в оренді. Основний метод, що використовувався у статті – порівняльно-правовий. Зокрема, проведено аналіз законодавчих актів, що регулюють відносини оренди землі та збереження земельних ресурсів у Федеративній Республіці Німеччина, Литовській Республіці та Республіці Польща. Аналізується сучасний стан правового регулювання раціонального землекористування. З'ясовано, що встановлення обмежень необхідне для забезпечення раціонального землекористування як складової сталого землекористування. Запропоновано розглядати раціо-

нальне землекористування крізь призму обмежень, що встановлюються на земельну ділянку. Робиться висновок, що способом захисту земельних ресурсів є можливість орендодавця припинити орендні правовідносини не тільки за наявності порушеного права, а й з метою запобігання порушення.

**Ключові слова:** обмеження прав на землю, раціональне землекористування, захист інтересів майбутніх поколінь, публічні та приватні інтереси, оренда землі, землекористувачі, охорона земель, здійснення прав на землю.

**Вступ.** Збереження навколишнього природного середовища є надзвичайно актуальною проблемою сьогодення. Ще з середини минулого століття світові лідери та науковці звернули увагу на наявні екологічні проблеми. Прискорені темпи індустріалізації та економічного розвитку залишили по собі забруднені водойми, виснажені та деградовані землі, а деякі корисні копали майже вичерпалися. Відтак була розроблена концепція сталого розвитку, яка б дозволила країнам економічно розвиватися із збереженням навколишнього природного середовища.

Ставши країною-кандидатом у члени Європейського Союзу (далі – ЄС), Україна взяла на себе зобов'язання виконати Копенгагенські критерії, відповідно до яких повинна виконати ряд дій для імплементації актів вторинного права ЄС. Тому надзвичайно актуальним є дослідження законодавчої практики країн – членів ЄС у галузі земельного права в межах євроінтеграції України. Насамперед варто зазначити, що процедура адаптації законодавства відповідно до стандартів ЄС не може відбутися тільки шляхом прийняття нових нормативно-правових актів. Тому важливо, для початку, вирішити наявні проблеми із законодавчим регулюванням суспільних відносин в Україні, а потім проводити інтеграційні заходи. Тільки в такому порядку реформи можуть бути втілені в життя. Адже право, за своєю суттю, є втіленням тих соціальних процесів, що відбуваються, а відтак «живим» воно залишається тільки якщо регулює поточні суспільні відносини з урахуванням їх можливих змін.

**Метою статті** є дослідження обмежень, які встановлюються на земельні ділянки для забезпечення раціонального використання земель у орендних правовідносинах.

**Основна частина.** Стале землекористування для законодавства України – поняття не нове. Проте поки «Україна відстає у впровадженні цілого блоку питань, пов'язаних із впливом сільськогосподарського сектору на довкілля та харчові продукти...» (Європейський зелений курс: можливості та загрози для України. Аналітичний документ, 2020: 40). Впродовж років виникало чимало дискусій з приводу дотримання принципу сталого землекористування. Наявність достатньої кількості ратифікованих міжнародних актів, національних нормативно-правових актів та наукових праць поки не наблизили Україну до бажаного рівня сталого розвитку та сталого землекористування. Відтак дослідження проведено з метою представити напрями дій для усунення наявних законодавчих проблем у сфері землекористування, які будуть основою для наступного етапу – проведення реформ з метою приведення законодавства України відповідно до стандартів ЄС.

З урахуванням проведеного дослідження законодавства України, яке регулює земельні відносини, можна стверджувати, що стале землекористування відображене у соціальному, економічному та екологічному аспектах, що проявляється в особливостях землі як територіального базису, основного засобу виробництва та природного ресурсу (Kysylytsia, 2022: 185). При цьому соціальний, екологічний та економічний аспекти взаємопов'язані між собою. Зокрема, у монографії *Realization of Sustainable Development Principle in Environmental Legal Relations: Legislation and Law Enforcement Practice in Ukraine* встановлено, що раціональне землекористування та використання земель за цільовим призначенням відображають екологічну складову сталого землекористування (Kysylytsia, 2022: 170). Окрім того, соціально-економічний аспект землекористування відображено у територіально-просторовому плануванні. В сукупності раціональне землекористування, використання землі за цільовим призначенням та територіально-просторове планування складають основу сталого землекористування, а недотримання (порушення) хоча б одного з елементів впливає на збереження якісних характеристик земельних ресурсів (Kysylytsia, 2022: 186).

Використання земельних ділянок за цільовим призначенням та територіально-просторове планування врегульовано законодавством України достатньо, проте вимог до раціонального землекористування поки не встановлено на законодавчому рівні. Таке упущення є доволі значним з урахуванням того факту, що тільки поєднання усіх трьох компонентів може гарантувати забезпечення сталого землекористування.

Під сталим розвитком загалом розуміють розвиток, який задовольняє потреби нинішніх поколінь без шкоди для майбутніх поколінь задовольняти власні потреби (World Commission on Environment and Development, 1987: 16). На думку В. В. Носіка, «розбудова предмета, системи, структури земельного права і законодавства має базуватися на імперативних положеннях норм статей 13 і 14 Конституції України щодо здійснення права власності на землю Українського народу й охорони землі як основного національного багатства, у яких кожному громадянину України гарантується можливість рівного доступу до використання землі за її функціональним призначенням на основі забезпечення балансу приватних і суспільних інтересів, ... реалізації соціальної функції права власності на землю» (Носік, 2020: 88). Досягнення балансу між задоволенням потреб нинішніх поколінь та добробутом майбутніх поколінь неможлива не встановлення обмежень у використанні земельних ресурсів. У законодавстві України поняття «обмежень» використовуються також у земельному законодавстві. У ст. 110 Земельного кодексу України, зазначається, що на використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження (Земельний кодекс України. Закон України, 2001 № 2768-III). Обмеження встановлюються на земельні ділянки незалежно від форми власності, відповідно до договору, нормативно-правового акта або рішенням суду. Як правило, такі

обмеження встановлюються щодо земельних ділянок, які мають особливі природні характеристики або особливу цінність, наприклад, прибережних захисних смуг або земель історико-культурного призначення.

У науці земельного права зазначають, що «обмеження пов'язані з применшенням прав власника щодо належного йому майна, вони встановлюються законодавцем у публічному інтересі та діють на постійній основі» (Головня, 2014: 109). В. В. Савчак розглядає поняття «обмеження» як нормативно встановлене звуження прав власників (користувачів) земельних ділянок, яке не породжує додаткових прав у третіх осіб, та встановлюється для запобігання порушень прав інших осіб чи суспільних або державних інтересів (Савчак, 2013: 6). Проте звуження права користування землею повинно відбуватися тільки задля збереження якісних характеристик земельних ресурсів. Як зазначають деякі вчені, встановлення обмежень є ознакою соціальної функції права власності на землю, реалізація якої «припускає необхідність балансу приватного та публічного інтересу, тому при вирішенні питання про встановлення будь-якого обмеження права власності на земельну ділянку мають бути належним чином співвіднесені публічні та приватні інтереси, як правило, обмеження допускаються у тому випадку, коли публічний інтерес не може бути задоволений жодним іншим способом» (Головня, 2014: 109). При цьому питання співвіднесення публічного та приватного інтересу поки не врегульовано належним чином. Як зазначає І. О. Костяшкін, «суб'єктивне право власності необхідно розглядати як установлену законом міру не тільки можливого, але й обов'язкового поведіння самого власника» (Костяшкін, 2013: 415). Таким чином, право власності на землю не є абсолютним, оскільки національний інтерес часто може стояти вище за приватну власність. У цьому випадку впровадження стало землекористування може відбуватися крізь призму обмеження суб'єктивного права власності на землю. І. В. Мироненко вважає, що «під обмеженнями щодо здійснення конкретного суб'єктивного права власності на землю слід розуміти об'єктивно існуючі обставини, що позбавляючи власника можливості здійснювати окремі свої повноваження звужують його свободу щодо використання земельної ділянки» (Мироненко, 2010: 153). Також учений вважає, що «сама сукупність існуючих обмежень щодо права власності на землю (земельну ділянку) і визначає межі здійснення даного права» (Мироненко, 2010: 154). Тобто на земельну ділянку може бути встановлено певну сукупність обмежень, внаслідок чого відбувається звуження суб'єктивного права на землю.

Відповідно до ст. 13, 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною. Також Конституцією України гарантується право власності на землю (Конституція України: Закон України, 1996 № 254к/96-ВР). Поруч із гарантіями Конституція України встановлює, що власність зобов'язує, власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству (Конституція України: Закон України, 1996 № 254к/96-ВР). Звісно, питання обмежень та припинення права власності на землю досі викликає достатньо багато дискусій, проте право власності на землю не може бути необмеженим. На думку П. Ф. Кулинич, «зміст норми ст. 13 Конституції України про те, що власність зобов'язує, слід розуміти не лише як визнання обмеженості права власності на землю в інтересах суспільства, а й як покладення законом на власника обов'язку вчиняти дії щодо охорони землі» (Кулинич, 2011: 17–18). Науковець доводить «необхідність уточнення змісту права власності на землю шляхом доповнення тріади правомочностей власника ще одним компонентом – правообов'язком охорони землі» (Кулинич, 2011: 17–18). Ми погоджуємося з такою позицією П. Ф. Кулинич, проте вважаємо за необхідне зауважити, що покладення додаткового абстрактного обов'язку на землевласника чи землекористувача не матиме такої ваги як встановлення обмежень. На думку І. І. Каракаша, визначений перелік обмежень відповідно до ст. 110 ЗК України не є вичерпним, а сам факт класифікації земельного фонду на відповідні категорії земель за їх основним цільовим призначенням, закріплений у ст. 19 ЗК, вже є обмеженням прав щодо використання земельних ресурсів країни (Каракаш, 2004: 85). Таким чином, обмеження повинні відповідати категорії та цільовому призначенню земельної ділянки. Якщо набуття права власності на землю передбачає набуття ряду привілеїв, які особа може набути, використовуючи земельну ділянку, то автоматично особа набуває й обов'язок щодо збереження цінності земельних ресурсів. Таким чином, на землевласника та землекористувача покладається тягар утримання, що має гарантувати збереження земельної ділянки та її корисних властивостей. Як зазначає І. І. Каракаш, «обмеження прав на землю мають забезпечувати вирішення основних завдань земельного законодавства – забезпечення прав громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави на землю, раціонального використання земельних ресурсів та їх ефективною охорони. Тому вимоги щодо обмеження прав на землю повинні бути такими, щоб у результаті реалізації земельних прав не завдавалася шкоди природним об'єктам, з метою охорони яких вони встановлені. Водночас характер обмежень не повинен перешкоджати використанню земельних ділянок відповідно до їх основного цільового призначення» (Каракаш, 2004: 87).

Як показує практика ЄСПЛ, встановлення обмежень права власності на землю є сталою практикою для держав-учасниць. Обмеження власності на землю мають різні форми: обмеження щодо земель сільськогосподарського призначення; обмеження щодо регіонів особливого інтересу; обмеження за площею земельної ділянки; обмеження за типом власника; обмеження за національністю власника. Ці заходи застосовуються для зміни концентрації власності, якщо вважається, що це відповідає суспільним інтересам (Director-General Net Zero. Land acquisition powers and land ownership restrictions in European countries: evidence review, 2022). Відповідно до наведеного ЄСПЛ неодноразово стверджував, що обмеження прав на землю характеризуються виключно «суспільним інтересом» (Director-General Net Zero. Land acquisition powers and land ownership restrictions in European countries: evidence review, 2022). У контексті дослідження варто звернути увагу на той

факт, що «суспільний інтерес» певним чином відображає соціальну функцію держави, оскільки обмежити право власності на землю можливо тільки з урахуванням суспільних інтересів. При цьому варто наголосити, що коли мова йде про суспільство, то в контексті сталого розвитку під суспільством також мається на увазі майбутні покоління, інтереси яких необхідно враховувати вже зараз.

На відміну від інших природних ресурсів, земля часто розглядається як об'єкт нерухомого майна, що приносить прибуток. Проте «землю не можна ототожнювати з іншими активами ні в економічному, ні в соціальному плані» (Beschluss, 1967. 1 BvR 169/63), земля – це природний об'єкт, який може втрачати якісні характеристики, а відтак і економічну цінність. Обмеження права власності на землю можливі тільки у контексті контролю за якісними характеристиками землі як національного багатства. Забезпечення раціонального використання землі повинно бути обов'язком для всіх суб'єктів, які використовують земельні ділянки. В такому випадку, як зазначає І. О. Костяшкін, раціональне землекористування та охорона земель є взаємопов'язаними. Відтак для забезпечення охорони земель, на думку вченого, необхідно створити наступні передумови: особиста зацікавленість суб'єктів земельних прав у раціональному використанні; здійснення управлінських функцій, які забезпечуватимуть можливість самоконтролю з боку власника за станом та властивостями земель; раціональне використання та охорона земель (Костяшкін, 2013: 414–422.).

У законодавстві України неодноразово вживається словосполучення «раціональне землекористування», але поки немає вимог до діяльності, яка б визнавалася раціональною чи нераціональною. Тому припинити нераціональне використання землі через відсутність норми права неможливо. Як зазначає Д. В. Бусуйок, встановлення обмежень прав на землю в межах зон з особливими умовами землекористування виконує функцію забезпечення раціонального використання земельних ділянок (Бусуйок, 2005: 48). На думку В. Д. Сидор, «вирішення проблем раціонального землекористування передбачається в контексті загальних тенденцій формування політики сталого розвитку в Україні» (Сидор, 2018: 134). У 2015 році була спроба Верховної Ради України прийняти спеціальний закон, який би регулював відносини землекористування для збереження ґрунтів. Проте, як зазначалося у висновку Головного науково-експертного управління Апарату Верховної Ради України, проект був перевантажений нормами загального, описового характеру, що не є властивим для спеціальних законів, які мають внаормувати процедурні питання, визначати конкретні механізми реалізації певних вимог (Висновок Головного науково-експертного управління на Проект Закону про збереження ґрунтів та охорону їх родючості, 2015). Крім того, у згаданому проекті закону «Про збереження ґрунтів та охорону їх родючості» так і не відображено зміст поняття раціонального землекористування, хоч саме словосполучення використовувалося. Вважаємо, що на сьогоднішній день, приймати новий закон недоцільно, зокрема, з урахуванням введення воєнного стану в Україні. Проте законодавче забезпечення механізму раціонального землекористування все ж необхідне.

Варто зауважити, що в Законі України «Про оренду землі» законодавець не використовує поняття «раціональне землекористування». Проте відповідно до ст. 24 Закону України «Про оренду землі» орендодавець має право вимагати від орендаря дотримання екологічної безпеки землекористування та збереження родючості ґрунтів, додержання норм і правил. Згідно із ст. 32 зазначеного закону договір оренди землі може бути достроково розірваний за рішенням суду в разі невиконання сторонами обов'язків, передбачених у ст. 24. Аналогічно врегульовані відносини і Земельним кодексом України. Відповідно до п. «г» ч. 1 ст. 141 використання земельної ділянки способами, які суперечать екологічним вимогам, є підставою припинення права користування земельною ділянкою. Як зазначають науковці, «сьогодні існує необхідність встановлення так званих ґрунтоохоронних обмежень для земель сільськогосподарського призначення» (Fedchyshyn, Ignatenko, Shulga, Daniluk, 2022: 45). На думку вчених, «основною метою ґрунтоохоронних обмежень є регулювання окремих форм ведення сільського господарства, дотримання обмежень щодо масштабів та інтенсивності господарської діяльності з метою запобігання негативним змінам якості ґрунтів, їх екологічного стану, а також забезпечення раціонального та екологічно безпечного землекористування, ...» (Fedchyshyn, Ignatenko, Shulga, Daniluk, 2022: 47). Науковці також досліджують питання досягнення рівноваги між публічним та приватним інтересом та вважає, що наразі необхідною є практика застосування до земель сільськогосподарського призначення вимог та норм екологічного характеру у вигляді встановлення обмежень на використання земель та земельних часток (паїв) (Fedchyshyn, Ignatenko, 2019: 26). І. В. Мироненко класифікує обмеження за нормативною ознакою на «1) загальні нормативні обмеження щодо здійснення права власності; 2) загальні нормативні обмеження щодо здійснення права власності на землю; 3) спеціальні нормативні обмеження щодо здійснення права власності на окремі категорії та види земель» (Мироненко, 2008: 110). Для забезпечення раціонального землекористування необхідно визначити на законодавчому рівні обмеження, наприклад: загальні обмеження, які би встановлювалися щодо всіх категорій земель та спеціальні – щодо конкретних земельних ділянок, які підлягають особливій охороні. Таким чином, можна вважати, що раціональне землекористування пов'язане із дотриманням екологічних норм та вимог при використанні земельної ділянки.

Згідно з ч. 4 ст. 111 ЗК України обмеження у використанні земель встановлюються законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, а також містобудівною документацією (Земельний кодекс України. Закон України, 2001 № 2768-III). В Законі України «Про охорону земель» використовується поняття «обмеження» щодо використання та охорони земель. Відповідно до ст. 3 Закону України «Про охорону земель» нормування і планомірне обмеження впливу господарської діяльності на земельні ресурси є одним із принципів державної політики у сфері охорони земель. Згідно

з ч. 3 ст. 25 Закону України «Про охорону земель» власники землі та землекористувачі забезпечують виконання заходів з охорони земель та обмежень у використанні земель, передбачених документацією із землеустрою в галузі охорони земель. Аналогічне положення продубльовано у ст. 35 цього закону, зокрема, визначено обов'язок орендарів при здійсненні ними господарської діяльності забезпечувати використання земельної ділянки за цільовим призначенням та дотримуватися встановлених обмежень (обтяжень) на земельну ділянку (Про охорону земель. Закон України від 19.06.2003 № 962-IV). З наведеного можна дійти висновків, що дотримання обмежень є обов'язком землевласників (орендодавців) та землекористувачів (орендарів). Визначення екологічних вимог до видів діяльності на земельних ділянках для збереження земельних ресурсів є обмеженнями, які звужують обсяг суб'єктивного права користування. Отже, раціональне землекористування репрезентоване встановленням обмежень на земельних ділянках, які відповідають категорії та цільовому призначенню земельної ділянки. Для власників земельних ділянок обмеження на земельні ділянки встановлюються у вигляді тягаря утримання та забезпечення збереження земельних ресурсів. Землекористувачі (орендарі) нарівні із землевласниками зобов'язані дотримуватися вимог щодо використання землі.

Окрім проблем із врегулюванням раціонального землекористування наявні недоліки правореалізаційного характеру. Зокрема, органи державної влади, до сфери повноважень яких належить нагляд (контроль) у сфері земельних відносин, реагують тільки у разі вчинення правопорушення, об'єктом якого є земельна ділянка. Крім того, у численних нормативно-правових актах у сфері використання земельних ресурсів дублюються одні і ті ж повноваження органів державної влади та місцевого самоврядування, проте жоден із наявних не передбачає процедури контролю за використанням земель. Така позиція законодавця піддається критиці, оскільки охорона земель повинна мати також превентивну, а не тільки каральну функції. Необхідно розуміти, що численні нормативні акти не забезпечать раціонального землекористування. Якщо власники земельних ділянок не дотримуватимуться обов'язку по збереженню земельних ресурсів, органи державної влади повинні у межах повноважень здійснювати контроль за господарською діяльністю для запобігання негативному впливу на земельну ділянку у межах задоволення «суспільного інтересу». Звертаємо увагу на ст. 144 Земельного кодексу України, відповідно до якої державний інспектор з контролю за використанням та охороною земель чи державний інспектор з охорони навколишнього природного середовища у разі вчинення правопорушення накладає стягнення та складає припис про усунення цього правопорушення. У разі неусунення наслідків порушення відповідний орган звертається до суду з позовом про розірвання договору оренди. Відповідно до ст. 17-1 Закону України «Про охорону земель» центральний орган виконавчої влади, що реалізує державну політику із здійснення державного нагляду (контролю) у сфері охорони навколишнього природного середовища, у галузі охорони земель може звернутися до адміністративного суду щодо застосування заходів реагування у вигляді обмеження чи зупинення (тимчасово) або припинення діяльності підприємств тільки у випадку порушення ними законодавства про охорону земель. Тобто відповідно до законодавства України уповноважені органи державної влади можуть припинити використання землі аби припинити діяльність, яка порушує вимоги законодавства про охорону земель, тільки при вчиненні правопорушення об'єктом яких є земельні ділянки.

З метою комплексного аналізу звертаємо увагу на законодавство країн Європейського Союзу у сфері охорони земель та припинення оренди землі. Відповідно до ст. 15 Закону Федеративної Республіки Німеччини про захист від шкідливих змін ґрунту та відновлення забруднених ділянок «у випадку забруднення земельної ділянки, компетентний орган може вимагати від зобов'язаних осіб (землевласник, землекористувач), провести заходи моніторингу, зокрема дослідити ґрунт та воду. Компетентний орган також може розпорядитися про проведення заходів самоконтролю після проведення дезактиваційних, охоронних та обмежувальних заходів (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, 1998). Відповідно до зазначеного положення уповноважені органи ФРН мають право здійснювати заходи попереджувального характеру та не очікувати на вчинення правопорушення. Відтак доцільно було б запровадити аналогічний механізм в Україні, тоді відповідні органи державної влади матимуть право діяти превентивно та запобігати негативному впливу на земельні ресурси.

Відповідно до законодавства України залежно від цілей спостережень та охоплення територій моніторинг земель може бути національним, регіональним і локальним. Всі види моніторингу в Україні проводяться органами державної влади. Проведення моніторингу, зокрема, щодо земель сільськогосподарського призначення здійснюється згідно з Законом України «Про охорону земель» та Постановою Кабінету Міністрів України «Про затвердження Положення про моніторинг земель». Згідно з цими нормативними актами, окрім моніторингу, органи державної влади не здійснюють інших заходів для попередження негативної діяльності з боку суб'єктів землекористування. Тому здійснення самого тільки моніторингу без можливості впливу на суб'єктів землекористування не забезпечить запобігання їх негативній діяльності. Відтак доцільно було б окрім проведення моніторингу надати повноваження органам державної влади здійснювати контроль за діяльністю, яка впливає на збереження якісних характеристик земельних ресурсів.

Регулювання відносин оренди землі, в тому числі їх припинення, у Федеративній республіці Німеччині здійснюється на підставі Цивільного кодексу. Структура самих статей відрізняється від українських положень нормативних положень з урахуванням того, що в Україні відносини оренди землі регулюються спеціальним законом. Окрім загальних підстав припинення договору оренди землі в ФРН передбачені також підстави розірвання договору. Відповідно до ст. 595 а Цивільного кодексу ФРН встановлено, що оскільки

сторони мають право на дострокове розірвання договору оренди землі протягом встановленого законом строку. Відповідно до цієї ж статті Цивільного кодексу ФРН якщо орендодавець використовує орендоване майно з порушенням умов договору та продовжує використовувати його таким чином, незважаючи на попередження орендодавця, орендодавець може подати позов про судову заборону. Судова заборона у німецькому праві розглядається як «позов про виконання, за допомогою якого особа бажає запобігти наявному (звичайна судова заборона) або очікуваному майбутньому (запобіжна судова заборона) порушенню своїх прав» (Unterlassungsklage. Website).

Згідно зі ст. 391 Цивільного кодексу України власник майна має право вимагати усунення перешкод у здійсненні ним права користування та розпоряджання своїм майном. З точки зору українського законодавства механізм усунення перешкод у здійсненні користування майном визначається як негативний позов. Як правило, його використовують при наявних порушеннях, що перешкоджають власнику використовувати та розпоряджатися об'єктом права власності. У контексті орендних відносин орендодавець, як власник земельної ділянки, має право звернутися до суду з метою припинення договору оренди землі, якщо орендар здійснює негативний вплив на земельну ділянку, а відтак і порушує майбутнє право землевласника на використання земельної ділянки належної якості.

Відповідно до ст. 4, 7 Закону ФРН про захист від шкідливих змін ґрунту та відновлення забруднених ділянок «кожен, хто використовує землю, повинен поводитись таким чином, щоб не спричиняти шкідливих змін цієї землі» (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, 1998). Крім того, у законі зазначено, що «власник земельної ділянки, землекористувач та будь-хто, хто здійснює на території земельної ділянки певну діяльність або іншим чином впливає на земельну ділянку, якщо це може призвести до змін якості ґрунту, зобов'язаний вживати запобіжних заходів проти виникнення шкідливих змін ґрунту...» (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten, 1998). Таким чином, законодавством ФРН встановлено право землевласника (орендодавця) припинити будь-яку діяльність, яка суперечить договору оренди землі, а також можливість застосувати превентивні заходи щодо забруднення земель чи погіршення їх якості у процесі використання. Таке нормативне регулювання відповідає принципу сталого землекористування, що передбачає застосування превентивних заходів для збереження якості земель під час їх використання.

Аналогічне положення відображене у законодавстві Литовської Республіки. Зокрема, у Земельному законі від 26.04.1994 р. визначається обов'язок землекористувачів раціонально використовувати земельні ділянки відповідно до цільового призначення. Відповідно до ст. 36 Земельного закону Держземслужба під час здійснення державного контролю за використанням земель систематично перевіряє відсутність у осіб, які користуються землею, порушень порядку використання земель (Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Įstatymas, priėmė Lietuvos Respublikos Seimas, 1994.).

Відповідно до законодавства Республіки Польща, а саме ст. 704 Цивільного кодексу Польщі, договір оренди землі припиняється у разі використання предмета оренди у спосіб, що суперечить договору або його цілям, або коли орендар нехтує предметом оренди настільки, що цей предмет може зазнати збитків або пошкоджень. Окрім того, оренда землі припиняється на підставі неможливості використання землі у зв'язку із наявними недоліками, що не усунув чи не міг усунути орендодавець (Kodeks cywilny. Ustawa, 1964.).

У межах дослідження вважаємо за необхідне встановити сторону договору оренди землі, яка нести відповідальність за збереження якісних характеристик земельної ділянки. Згідно зі ст. 586 а Цивільного кодексу ФРН «орендодавець несе тягарі, що покладаються на орендоване майно» (Bürgerliches Gesetzbuch, 1896). Аналогічне положення відображене у українському законодавстві. Відповідно до ст. 11 Закону України «Про оренду землі» ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди землі. Із наведеного можна припустити, що саме орендодавець зобов'язаний контролювати збереження земельної ділянки. Проте договором можна покласти відповідальність за збереження об'єкта оренди на орендаря. Також відповідно до ст. 24 Закону України «Про оренду землі» орендодавець має право вимагати від орендаря використання земельної ділянки за цільовим призначенням згідно з договором оренди та дотримання екологічної безпеки землекористування і збереження родючості ґрунтів. Відтак у законодавстві України прослідковується чітка тенденція до передачі обов'язків по збереженню земельних ресурсів на орендодавця (власника земельної ділянки).

Як зазначалося, відповідно до Закону ФРН про захист від шкідливих змін ґрунту та про рекультивуацію забруднених ділянок, землевласники та землекористувачі зобов'язані реагувати на негативні зміни якісних характеристик земельних ділянок. Проте на практиці все ж виникає питання, хто зобов'язаний здійснювати контроль за використанням земельних ресурсів? Звертаємо увагу на судову практику ФРН з приводу збереження земельних ресурсів у відносинах оренди землі. Наприклад, у справі, яка розглядалася Федеральним судом ФРН з приводу забруднення земельної ділянки, що перебувала в оренді, суд дійшов висновку, що обов'язок збереження земельної ділянки покладалася саме на орендодавця відповідно до умов договору (Bundesgerichtshof Urt, 2004 Az.: XII ZR 163/03). Відтак сторони можуть обумовити у договорі, хто нести відповідальність за збереження земельної ділянки. Враховуючи той факт, що у зобов'язанні обидві сторони є зобов'язаними по відношенню одна до одної, цілком допустимим є те, що як орендодавець, так і орендар можуть нести відповідальність за збереження земельної ділянки, хоч на законодавчому рівні зобов'язаною стороною щодо збереження земельної ділянки є орендодавець – землевласник, що підтверджує позицію про наявність обмеження щодо земельних ділянок – тягара утримання.

**Висновки.** Нами встановлено, що в законодавстві України не визначено поняття «раціональне землекористування», як і не визначено критерії, за якими б можна було визнати певну діяльність нераціональним використанням земель. Використання термінології, яка не визначена у нормативно-правових актах, порушує принцип правової визначеності та не дозволяє ефективно застосовувати норми права. Задля усунення прогалини вважаємо за доцільне розглядати раціональне землекористування через обмеження, які встановлюються на земельні ділянки відповідно до їх цільового призначення. Власники земельних ділянок повинні дотримуватися принципу «власність зобов'язує» та здійснювати заходи щодо збереження земельних ресурсів, в тому числі контролювати дії землекористувачів (орендарів); орендарі повинні здійснювати господарську діяльність у межах цільового призначення земельної ділянки, використовувати земельні ресурси відповідно до встановлених обмежень. Органи державної влади та місцевого самоврядування повинні здійснювати моніторинг та контроль за збереженням земельних ресурсів, в тому числі щодо земельних ділянок, які перебувають у приватній власності, та реагувати не тільки у випадку виявлення порушення земельного законодавства, але й запобігати негативній діяльності фізичних та юридичних осіб на етапі, коли значну шкоду земельній ділянці ще не нанесено. Таким чином, використання земельної ділянки з недотриманням встановлених обмежень є підставою припинення права оренди землі, зокрема, шляхом подання позову до суду відповідно до законодавства України, завдяки якому орендодавець може припинити договірні відносини не тільки за наявності порушеного права, а й з метою запобігання такого порушення.

#### Список використаних джерел:

1. Beschluss vom 12. Januar 1967. 1 BvR 169/63. URL: <https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BVerfG&Datum=12.01.1967&Aktzeichen=1%20BvR%20169/63>
2. Bundesgerichtshof Urt. v. 28.07.2004, URL: <https://lexetius.com/2004,2097>
3. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. Київ, 2005. 179 с.
4. Bürgerliches Gesetzbuch 18.08.1896 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738) URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html#BJNR001950896BJNE234802377>
5. Висновок Головного науково-експертного управління на Проект Закону про збереження ґрунтів та охорону їх родючості № 1798 від 20.01.2015. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=53638](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=53638)
6. Головня І. Я. Правова природа обмежень права власності на земельну ділянку. *Часопис цивілістики*. 2014. Вип. 17. С. 106–110
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten 17.03.1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG 2129-32) URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/index.html#BJNR050210998BJNE000700000>
8. Director-General Net Zero. Land acquisition powers and land ownership restrictions in European countries: evidence review. 14.12.2022. URL: <https://www.gov.scot/publications/review-evidence-land-acquisition-powers-land-ownership-restrictions-european-countries/pages/11/>
9. Європейський зелений курс: можливості та загрози для України. Аналітичний документ. *Ресурсно-аналітичний центр «Суспільство і довкілля»*. 2020. 74 с. URL: <https://www.rac.org.ua/vydannya/analitichni-dokumenty/evropeyskyu-zelenyy-kurs-mozhlyvosti-ta-zagrozy-dlya-ukrayiny-analitichnyy-dokument-2020>
10. Земельний кодекс України. Закон України від 25.10.2001 № 2768-III Дата оновлення 06.05.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 25.05.2023)
11. Каракаш І. І. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: Научно-практ. пособие. Киев: Истина, 2004. 216 с.
12. Kyslytsia N. Realization of Sustainable Development Principle in Environmental Legal Relations: Legislation and Law Enforcement Practice in Ukraine: monograph / Editors N. Kobetska, Z. Yaremak, L. Danyliuk. Ivano-Frankivsk: Vasyl Stefanyk Precarpathian National University, 2022. 226 p.
13. Kodeks cywilny. Ustawa z dnia 23.04.1964. URL: <http://www.przepisy.gofin.pl/przepisy,2,9,9,204,,,ustawa-z-dnia-23041964-r-kodeks-cywilny.html>
14. Конституція України: Закон України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. Дата оновлення: 01.01.2020. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 25.05.2023)
15. Костяшкін І. О. До питання соціальної функції права власності на землю як умови забезпечення раціонального землекористування в Україні. *Вчені записки Таврійського національного університету імені В. І. Вернадського*. Серія: Юридичні науки. Том 26 (65). 2013. № 2-1 (Ч. 1). С. 414–422.
16. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використанн земель сільськогосподарського призначенн в Україні: Монографія. Київ: Логос, 2011. 688 с.
17. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Įstatymas, priėmė Lietuvos Respublikos Seimas 26.04.1994. URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/JWPqCQDcKk>
18. Мироненко І. В. Види обмежень права власності на землю. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2008. Вип. 20, с. 107–111.
19. Мироненко І. В. Поняття обмежень права власності на земельну ділянку. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*. 2010. Вип. 22 с. 151–156.
20. Носік В. В. Земельне право і законодавство України: системна криза чи зміна парадигми в умовах реалізації цілей сталого розвитку в Україні до 2030 року. *Право України*, 2020. Вип. 5, 76–90. DOI: <https://doi.org/10.33498/louu-2020-05-076>

21. Про оренду землі. Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV Дата оновлення: 06.05.2023 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14/ed20230506#Text> (дата звернення: 25.05.2023).
22. Про охорону земель. Закон України від 19.06.2003 № 962-IV Дата оновлення: 18.05.2023 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення: 25.05.2023).
23. Савчак В. В. Обтяження прав на землю за земельним законодавством України: автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Київ, 2013. 22 с.
24. Сидор В. Д. Концепт вирішення суспільних проблем сталого розвитку в екологічних та земельних відносинах. *Вісник Чернівецького факультету Національного університету «Одеська юридична академія»*. 2018. Вип. 1, с. 130–139.
25. Unterlassungsklage. Website URL: <https://www.verivox.de/rechtsschutzversicherung/themen/unterlassungsklage/>
26. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Shulga M., Danilik D. Legal problems of rational use and protection of agricultural land in Ukraine. *Juscticia*. 2022. Vol. 27. № 41. P. 43-52. DOI <https://doi.org/10.17081/just.27.41.5404>
27. Fedchyshyn, D., Ignatenko, I. About restrictions of land rights in Ukraine. *Journal of Geography, Politics and Society*. 2019. 9 (1). p. 23–27. DOI <https://doi.org/10.26881/jpgs.2019.1.03>
28. World Commission on Environment and Development. Our Common Future (Brundtland Report), 20.03.1987. URL: <https://www.are.admin.ch/are/en/home/media/publications/sustainable-development/brundtland-report.html>

#### References:

1. Beschluss vom 12. Januar 1967. 1 BvR 169/63. URL: <https://dejure.org/dienste/vernetzung/rechtsprechung?Gericht=BVerfG&Datum=12.01.1967&AktENZEICHEN=1%20BvR%20169/63>
2. Bundesgerichtshof Urt. v. 28.07.2004, Az.: XII ZR 163/03 URL: <https://lexetius.com/2004,2097>
3. Busuiok D. V. (2005) Pravove rehuliuвання обмежен прав na zemliu v Ukraini [Legal regulation of land rights restrictions in Ukraine]: dys... kand. yuryd. nauk: 12.00.06. Kyiv. 179 s. [in Ukrainian].
4. Bürgerliches Gesetzbuch 18.08.1896 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738) URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/index.html#BJNR001950896BJNE234802377>
5. Vysnovok Holovnoho naukovo-ekspertnoho upravlinnia na Proekt Zakonu pro zberezhenia gruntiv ta okhoronu yikh rodiuchosti [Conclusion of the Main Scientific-Expert Department on the Draft Law on Soil Conservation and Preservation of their Fertility] №1798 20.01.2015. URL: [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=53638](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=53638)
6. Holovnia I. Ya. (2014) Pravova pryroda обмежен prava vlasnosti na zemelnu dilianku. [Legal nature of restrictions on land ownership rights] *Chasopys tsyvilistyky*. Vyp. 17. С. 106–110 [in Ukrainian].
7. Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten 17.03.1998 (Bundes-Bodenschutzgesetz – BbodSchG 2129-32) URL: <https://www.gesetze-im-internet.de/bbodschg/index.html#BJNR050210998BJNE000700000>
8. Director-General Net Zero. Land acquisition powers and land ownership restrictions in European countries: evidence review. 14.12.2022. URL: <https://www.gov.scot/publications/review-evidence-land-acquisition-powers-land-ownership-restrictions-european-countries/pages/11/>
9. Yevropeyskyi zelenyi kurs: mozhlyvosti ta zahrozy dlia Ukrainy (2020) [European Green Deal: Opportunities and Threats for Ukraine] Analitichnyi dokument. Resursno-analitichnyi tsentr «Suspilstvo i dovkillia». 74 с. [in Ukrainian]. URL: <https://www.rac.org.ua/vydannya/analitichni-dokumenty/evropeyskyy-zelenyy-kurs-mozhlyvosti-ta-zagrozy-dlya-ukrayiny-analitichnyy-dokument-2020>
10. Zemelnyi kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine] : Zakon Ukrainy vid 25.10.2001 r. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
11. Karakash I. I. (2004) Pravo sobstvennosti na zemliu y pravo zemlepolzovaniya v Ukraine: Nauchno-prakt. nosobyte [Ownership rights to land and land use rights in Ukraine: Scientific-Practical Guidebook]. Kyev. Istyna. 216 [in Ukrainian]
12. Kysylytsia N. (2022) Realization of Sustainable Development Principle in Environmental Legal Relations: Legislation and Law Enforcement Practice in Ukraine: monograph / Editors N. Kobetska, Z. Yaremak, L. Danyliuk. Ivano-Frankivsk: Vasyl Stefanyk Precarpathian National University. 226 p.
13. Kodeks cywilny. Ustawa z dnia 23.04.1964. URL: <http://www.przepisy.gofin.pl/przepisy,2,9,9,204,,ustawa-z-dnia-23041964-r-kodeks-cywilny.html>
14. Konstytutsiia Ukrainy [Constitution of Ukraine]: Zakon Ukrainy vid 28.06.1996 № 254к/96-ВР. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
15. Kostyashkin I. O. (2013) Do pytannia sotsialnoi funktsii prava vlasnosti na zemliu yak umovy zabezpechennia ratsionalnoho zemlekorystuvannya v Ukraini [On the issue of the social function of property rights to land as a condition for ensuring rational land use in Ukraine.]. *Vcheni zapysky Tavriiskoho natsionalnoho universytetu imeni V. I. Vernadskoho*. Seria: Yurydychni nauky. Tom 26 (65). № 2-1 (1). 414–422 [in Ukrainian]
16. Kulynych P. F. (2011) Pravovi problemy okhorony i vykorystann zemel silskohospodarskoho pryznachenn v Ukraini: Monohrafiia. [Legal Issues of Conservation and Use of Agricultural Land in Ukraine: Monograph] Kyiv: Lohos. 688 [in Ukrainian]
17. Lietuvos Respublikos žemės įstatymas. Įstatymas, priėmė Lietuvos Respublikos Seimas 26.04.1994. URL: <https://e-seimas.lrs.lt/portal/legalAct/lt/TAD/TAIS.5787/JWPqCQDcKk>
18. Myronenko I. V. (2008) Vydny обмежен prava vlasnosti na zemliu [Types of Restrictions on Property Rights to Land]. *Aktualni problemy vdoskonalennia chynnoho zakonodavstva Ukrainy*. Vyp. 20, 107–111. [in Ukrainian]
19. Myronenko I. V. (2010) Poniattia обмежен prava vlasnosti na zemelnu dilianku [Concept of Restrictions on Property Rights to Land Plot]. *Aktualni problemy vdoskonalennia chynnoho zakonodavstva Ukrainy*. Vyp. 22. 151–156 [in Ukrainian]



20. Nosik V. V. (2020) Zemelne pravo i zakonodavstvo Ukrainy: systemna kryza chy zmina paradyhmy v umovakh realizatsii tsilei staloho rozvytku v Ukraini do 2030 roku [Land Law and Legislation in Ukraine: Systemic Crisis or Paradigm Shift in the Context of Sustainable Development Goals in Ukraine until 2030]. *Pravo Ukrainy*. Vyp. 5, 76–90. DOI: <https://doi.org/10.33498/louu-2020-05-076> [in Ukrainian]
21. Pro orendu zemli [On land lease] Zakon Ukrainy vid 06.10.1998 № 161-XIV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14/ed20230506#Text>
22. Pro okhoronu zemel [On land protection]. Zakon Ukrainy vid 19.06.2003 № 962-IV 18.05.2023. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>
23. Cavchak V. V. (2013) Obtiashennia prav na zemliu za zemelnym zakonodavstvom Ukrainy [Encumbrances on Land Rights under Ukrainian Land Legislation]: avtoref. dys. ... kand. yuryd. nauk :12.00.06. Kyiv. 22. [in Ukrainian]
24. Sydor V. D. (2018) Kontsept vyrishennia suspilnykh problem staloho rozvytku v ekolohichnykh ta zemelnykh vidnosynakh [The Concept of Addressing Social Problems in Sustainable Development in Environmental and Land Relations.]. *Visnyk Chernivetskoho fakultetu Natsionalnoho universytetu «Odeska yurydychna akademiia»*. Vyp. 1. 130–139. [in Ukrainian]
25. Unterlassungsklage. Website URL: <https://www.verivox.de/rechtsschutzversicherung/themen/unterlassungsklage/>
26. Fedchyshyn D., Ignatenko I., Shulga M., Danilik D. (2022) Legal problems of rational use and protection of agricultural land in Ukraine. *Juscticia*. Vol. 27. № 41. P. 43–52. DOI <https://doi.org/10.17081/just.27.41.5404>
27. Fedchyshyn, D., Ignatenko, I. (2019) About restrictions of land rights in Ukraine. *Journal of Geography, Politics and Society*. 9 (1). p. 23–27. DOI <https://doi.org/10.26881/jpgs.2019.1.03>
28. World Commission on Environment and Development. Our Common Future (Brundtland Report), 20.03.1987. URL: <https://www.are.admin.ch/are/en/home/media/publications/sustainable-development/brundtland-report.html>