

## **Тема 5. Обмеження та обтяження прав на землю**

1. Поняття та види обмежень і обтяжень прав на землю.
2. Правове регулювання обмежень набуття права власності на землю.
3. Правовий режим зон з особливими умовами використання земель.
4. Добросусідство.
5. Загальна характеристика обтяжень прав на землю.
6. Загальна характеристика підстав припинення прав на землю.
7. Підстави припинення права власності на землю.
8. Підстави припинення прав користування земельною ділянкою.
9. Способи припинення прав власності на землю та права користування земельною ділянкою.
10. Категорії земель за цільовим призначенням.
11. Класифікатор видів цільового призначення земельних ділянок.
12. Нецільове використання земельної ділянки.

### **1. Поняття та класифікація обмежень прав на землю**

Право власності на землю в Україні не є абсолютним, воно обмежується в законодавчому порядку в інтересах суспільства. Так, у ст. 41 Конституції України зазначено, що право приватної власності є непорушним, ніхто не може бути протиправно позбавлений його, однак використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі.

У ЗКУ питанням обмежень і обтяжень прав на землю присвячена глава 18 «Обмеження прав на землю». На використання власником земельної ділянки або її частини може бути встановлено обмеження. Право власності на земельну ділянку може бути обтяжено правами інших осіб. Перехід права власності на земельну ділянку, зміна її цільового призначення не припиняє встановлених обмежень, обтяжень. Поділ чи об'єднання земельних ділянок не припиняє дії обмежень, обтяжень, встановлених на земельні ділянки, крім випадків, коли обмеження (обтяження) поширювалося лише на частину земельної ділянки, яка в результаті поділу земельної ділянки не увійшла до сформованої нової земельної ділянки.

**Обмеження прав на земельну ділянку** – покладені на власника чи землекористувача земельної ділянки додаткові обов'язки щодо землекористування або заборони утримуватись від певних дій щодо даної земельної ділянки, які звужують зміст його прав на неї.

Поняття «обтяження» закріплене у Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15#Text>).

**Обтяження** – заборона або обмеження розпорядження та/або користування нерухомим майном, встановлені законом, актами уповноважених на це органів державної влади, органів місцевого самоврядування, їх посадових осіб, інших осіб, яких законом уповноважено накладати відповідну заборону (обмеження), або такі, що виникли з правочину. До обтяжень також відносяться:

- намір власника земельної ділянки сільськогосподарського призначення, щодо якої встановлено переважне право її купівлі, продати її особі, яка не є суб'єктом такого переважного права;

- переважне право купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення, передане іншій особі на підставі відповідного правочину.

**Обтяження земельної ділянки** – обов'язок інших осіб вчинити певні дії щодо земельної ділянки.

Існують різні класифікації обмежень права на землю:

**1. За способом встановлення обмеження прав на землю :**

- обмеження, які встановлені законом (наприклад, заборона набуття іноземцями у власність земельних ділянок сільськогосподарського призначення відповідно до ст. 81–82 ЗКУ);
- обмеження, які встановлені договором (наприклад, заборона на передачу земельної ділянки в суборенду, яка може бути визначена договором оренди землі);
- обмеження, які встановлені судом (наприклад, земельний сервітут, встановлений судовим рішенням).

**2. За об'єктом обмеження:**

- обмеження щодо певних суб'єктів (наприклад, заборона щодо безоплатної передачі у власність земельних ділянок іноземним громадянам та особам без громадянства при одночасній безоплатній приватизації земельних ділянок громадянами України);
- обмеження щодо певних об'єктів – земель певних категорій чи видів (наприклад, обмеження щодо житлового будівництва у санітарно-захисних зонах промислових підприємств).

**3. За терміном дії обмеження:**

- постійні обмеження з невизначеним терміном дії (наприклад, заборона для громадян та юридичних осіб самостійно змінювати цільове призначення наданих їм у власність або в користування земельних ділянок, визначена ст. 20 ЗКУ);
- тимчасові обмеження, термін дії (закінчення) яких чітко визначений законом, договором або судом (наприклад, заборона безоплатної передачі земель державної, комунальної власності у приватну власність до завершення воєнного стану).

**4. За правомочністю землевласника або землекористувача:**

- обмеження у користуванні земельною ділянкою (наприклад, обмеження, зумовлені режимом зон санітарної охорони)
- обмеження розпорядження земельною ділянкою (наприклад, до завершення воєнного стану орендодавця можуть передавати земельну ділянку в оренду лише на строком до одного року).

**5. За змістом правовідносин:**

- які надають право користуватись чужою земельною ділянкою;
- які забороняють здійснювати визначені дії на власній земельній ділянці;
- які є поєднанням першого та другого видів обмежень

**6. За поширенням дії обмеження:**

- загальні обмеження, що стосуються певної категорії прав на землю або певної групи суб'єктів (наприклад, режим зони надзвичайної екологічної ситуації);

- спеціальні обмеження, які стосуються використання певною особою окремо визначеної земельної ділянки (наприклад, умова здійснити ремонт дороги, розпочати забудову протягом встановленого строку)

#### **7. За змістом обмеження:**

- обмеження прав на землю в межах зон з особливими умовами землекористування (обмеження відповідно до ст. 111-114 ЗКУ, наприклад, умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт);
- обмеження прав на землю в інтересах сусідів (наприклад, проникнення гілок і коренів дерева на сусідню територію);
- обмеження, що виникають при встановленні земельних сервітутів (наприклад, користування земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт).

#### **8. За видами здійснюваної діяльності:**

- майнові – пов'язані з експлуатацією різного майна, розташованого на земельній ділянці;
- природоохоронні – обумовлені використанням природних комплексів, ресурсів і ландшафтів, які знаходяться на земельній ділянці чи поруч із нею та утворюють життєздатне навколишнє середовище;
- іншої діяльності – пов'язані з особливостями здійснення суспільної, господарської, комерційної затребуваності відповідно до статутної правомочності суб'єктів господарювання.

Приклади обтяжень наведені у ст. 4 Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень», це:

- заборона відчуження та/або користування;
- арешт;
- іпотека;
- вимога нотаріального посвідчення договору, предметом якого є нерухоме майно, встановлена власником такого майна;
- податкова застава, предметом якої є нерухоме майно, об'єкт незавершеного будівництва, майбутній об'єкт нерухомості;
- обтяження гарантійної частки будівництва об'єкта нерухомого майна;
- обтяження спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості на користь особи, яка сплатила частково ціну майбутнього об'єкта нерухомості;
- обтяження спеціального майнового права на неподільний об'єкт незавершеного будівництва/майбутній об'єкт нерухомості, спеціальне майнове право на який зареєстровано за особою, яка сплатила частково ціну такого об'єкта, на користь замовника будівництва/девелопера будівництва;
- обтяження спеціального майнового права на подільний об'єкт незавершеного будівництва;
- обтяження права власності на об'єкт нерухомого майна на користь замовника будівництва/девелопера будівництва;
- інші обтяження відповідно до закону.

Кожна категорія земель має притаманні їй особливості щодо її користування, що у свою чергу встановлює обмеження на користування нею виключно тільки до її цільового призначення. Обмеження використання також можуть встановлюватися і відносно конкретної земельної ділянки чи її частини. Обмеження не змінюють змісту права на земельну ділянку, хоча впливають на можливість здійснення такого права. Обмеження права на земельну ділянку проявляються при реалізації такого права.

Обтяження наведені у ч.1 ст. 111 ЗКУ, а перелік обмежень – у ч.2 ст. 111 ЗКУ.

### ***Стаття 111 ЗКУ. Обтяження прав на земельну ділянку, обмеження у використанні земель***

1. *Обтяження прав на земельну ділянку встановлюється законом або актом уповноваженого на це органу державної влади, посадової особи, або договором шляхом встановлення заборони на користування та/або розпорядження, у тому числі шляхом її відчуження.*

2. *Законом, прийнятими відповідно до нього нормативно-правовими актами, договором, рішенням суду можуть бути встановлені такі обмеження у використанні земель:*

*а) умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків;*

*б) заборона на провадження окремих видів діяльності;*

*в) заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту;*

*г) умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги;*

*г) умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт;*

*д) умови надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку;*

*е) обов'язок щодо утримання та збереження пожегозахисних лісових смуг.*

*Містобудівною документацією на місцевому рівні також встановлюються гранично допустима висотність будинків, будівель та споруд, максимально допустима щільність населення в межах житлової забудови відповідної житлової одиниці (кварталу, мікрорайону), мінімально допустимі відстані від об'єкта, що проектується, до червоних ліній, ліній регулювання забудови, існуючих будинків та споруд, планувальні обмеження використання приаеродромних територій, встановлені відповідно до Повітряного кодексу України (обмеження у використанні земель у сфері забудови). Обмеження у використанні земель у сфері забудови, що встановлюються певним видом містобудівної документації на місцевому рівні, визначаються Порядком розроблення, оновлення, внесення змін та затвердження містобудівної документації, що затверджується Кабінетом Міністрів України, та вносяться до Державного земельного кадастру, містобудівного кадастру.*

3. Обтяження прав на земельні ділянки (крім обтяжень, безпосередньо встановлених законом) підлягають державній реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно у порядку, встановленому законом.

4. Обмеження у використанні земель (крім обмежень, безпосередньо встановлених законом та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами) підлягають державній реєстрації в Державному

земельному кадастрі у порядку, встановленому законом, і є чинними з моменту державної реєстрації...

5. Відомості про обмеження у використанні земель зазначаються у схемах землеустрою і техніко-економічних обґрунтуваннях використання та охорони земель адміністративно-територіальних одиниць, проектах землеустрою щодо організації і встановлення меж територій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, оздоровчого, рекреаційного, історико-культурного, лісгосподарського призначення, земель водного фонду та водоохоронних зон, обмежень у використанні земель та їх режимоутворюючих об'єктів, проектах землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь, проектах землеустрою щодо відведення земельних ділянок, технічній документації із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), містобудівній документації, робочому проекті землеустрою. Відомості про такі обмеження вносяться до Державного земельного кадастру.

Обмеження «розпочати і завершити забудову чи освоєння земельної ділянки протягом визначеного строку» і обмеження «здійснити будівництво, ремонт чи утримання дороги» переважно є складовою частиною договорів купівлі-продажу земельних ділянок державної власності і фіксуються у їх тексті.

Обмеження «заборона на провадження окремих видів діяльності» переважно пов'язане з розташування земельної ділянки у межах впливу охоронних зон (ст. 112 ЗКУ), зон санітарної охорони (ст. 113 ЗКУ), санітарно-захисних зон (ст. 114 ЗКУ), інших територій із особливим режимом і визначається їх правовим режимом.

**Охоронні зони** створюються навколо особливо цінних природних об'єктів (зокрема об'єктів природно-заповідного фонду), об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів; споруд електронних комунікацій (зокрема базових станцій мобільного зв'язку, земних станцій супутникового зв'язку), уздовж ліній електронних комунікаційних мереж, електропередачі, земель транспорту, геодезичних пунктів, навколо промислових об'єктів тощо, для забезпечення нормальних умов їх експлуатації, запобігання ушкодження, а також зменшення їх негативного впливу на людей та довкілля, суміжні землі та інші природні об'єкти.

**Зони санітарної охорони** створюються навколо об'єктів, де є підземні та відкриті джерела водопостачання, водозабірні та водоочисні споруди, водоводи, об'єкти оздоровчого призначення тощо, для їх санітарно-епідеміологічної захищеності. **Санітарно-захисні зони** створюються навколо об'єктів, які є джерелами виділення шкідливих речовин, запахів, підвищених рівнів шуму, вібрації, ультразвукових і електромагнітних хвиль, електронних полів, іонізуючих випромінювань тощо, з метою відокремлення таких об'єктів від територій житлової забудови.

**Зони особливого режиму** використання земель створюються навколо військових об'єктів Збройних Сил України та інших військових формувань для забезпечення 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. Також уздовж

державного кордону України встановлюється прикордонна смуга, у межах якої діє особливий режим використання земель.

До територій із особливим правовим режимом відносяться:

- зони особливого режиму забудови (ст. 39 ЗКУ, законів України «Про основи містобудування», «Про архітектурну діяльність» тощо);
- водоохоронні зони, включаючи прибережні захисні смуги, берегові смуги водних шляхів (гл. 12 ЗКУ, ст. 87–93 Водного кодексу України);
- зелені зони (наказ Мінбуду «Про затвердження Правил утримання зелених насаджень у населених пунктах України» від 10.04.2006 № 105);
- зони радіоактивно забруднених територій (ст. 169, 170 ЗКУ, Закон України «Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи»);
- зони надзвичайних екологічних ситуацій (ст. 1 Закону України «Про зону надзвичайної екологічної ситуації», акти про оголошення окремих територій зонами надзвичайних екологічних ситуацій).

Наприклад, у межах зон санітарної охорони забороняється діяльність, яка може призвести до завдання шкоди підземним та відкритим джерелам водопостачання, водозабірним і водоочисним спорудам, водоводам, об'єктам оздоровчого призначення, навколо яких вони створені. А у межах санітарно-захисних зон забороняється будівництво житлових об'єктів, об'єктів соціальної інфраструктури та інших об'єктів, пов'язаних з постійним перебуванням людей.

Обмеження «заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту» пов'язане з ст. 1 та ст. 2 Закону України «Про мораторій на зміну цільового призначення окремих земельних ділянок рекреаційного призначення в містах та інших населених пунктах» (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3159-17#Text>); ч.1 ст. 37<sup>1</sup> ЗКУ. Серед обов'язків власників земельних ділянок та землекористувачів зокрема зазначено обов'язок забезпечувати використання їх за цільовим призначенням (ст. 91 та ст. 96 ЗКУ). В той же час зміна цільового призначення земельної ділянки, ландшафту допускається, але за певною процедурою і лише за певних умов. У 2024 році були внесені зміни до ЗКУ, які мають спростити процедуру зміни цільового призначення землі із сільськогосподарської на промислову. Спрощений порядок встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок (крім земель, віднесених до категорій природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного призначення, земель історико-культурного призначення, земель водного фонду, рекреаційного, лісогосподарського призначення) на територіях за межами населених пунктів у разі якщо стосовно таких територій відсутня затверджена містобудівна документація на місцевому рівні, буде використовуватися для розміщення промислових та складських будівель, нежитлових сільськогосподарських будівель, трубопроводів, комунікацій та ліній електропередачі (крім магістральних нафтопроводів та магістральних газопроводів), комплексних споруд промислових об'єктів. Таке спрощення буде діяти протягом п'яти років з дня припинення або скасування воєнного стану в Україні або у відповідній окремій місцевості.

Обмеження «умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт» пов'язане зі встановленням додаткових умов, наприклад, в охоронних договорах, що укладаються із власниками або користувачами земель природно-заповідного фонду та/або історико-культурного призначення відповідно до

ст. 28 Закону України «Про природно-заповідний фонд», ст. 23 Закону України «Про охорону культурної спадщини» тощо.

Обмеження *«обов'язок щодо утримання та збереження полежахисних лісових смуг»* стосується земельних ділянок під полежахисними лісовими смугами, які обмежують масив земель сільськогосподарського призначення, і передаються в оренду фізичним та юридичним особам. Тому це обмеження має бути обов'язково включене до договору оренди землі умов (ч.7 ст. 37<sup>1</sup> ЗКУ).

В Україні наказом Держкомзему від 29.12.2008 № 643 затверджений «Класифікатор обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок» (<https://www.shels.com.ua/document.htm?doc=581>), в якому перераховані обмеження та нормативно-правові акти, якими вони регулюються.

Перелік обмежень щодо використання земель та земельних ділянок також наведений у додатку 6 до «Порядку ведення Державного земельного кадастру», затвердженому Постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051%D0%B1-2012-%D0%BF#Text>).

Порядок реєстрації обмежень на землю визначений пп. 23, 101-104 «Порядком ведення Державного земельного кадастру», який затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 № 1051 (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1051-2012-%D0%BF#Text>).

**Класифікатор обмежень та обтяжень у використанні земельних ділянок  
(затверджений наказом Держкомзему від 29.12.2008 № 643)**

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
<b>01</b>			<b>ОБМЕЖЕННЯ У ВИКОРИСТАННІ ЗЕМЕЛЬ</b>	
	<b>01.01</b>		Охоронні зони	Земельний кодекс України
		01.01.01	охоронна зона навколо об'єкта природно-заповідного фонду	Закон України "Про природно-заповідний фонд"
		01.01.02	охоронна зона навколо об'єкта культурної спадщини	Закон України "Про охорону культурної спадщини"
		01.01.03	охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта транспорту	Закони України "Про трубопровідний транспорт", "Про транспорт", "Про залізничний транспорт", Повітряний кодекс України, постанова Кабінету міністрів України від 16.11.2002 №1747 "Про затвердження Правил охорони магістральних трубопроводів",
		01.01.04	охоронна зона навколо (вздовж) об'єкта зв'язку	Закон України "Про телекомунікації", постанова Кабінету міністрів України від 29.01.96 № 135 "Про затвердження Правил охорони ліній електрозв'язку"
		01.01.05	охоронна, зона навколо (вздовж) об'єкта енергетичної системи	Закон України "Про електроенергетику", постанова Кабінету міністрів України від 04.03.97 № 209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж"
		01.01.06	охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності	Закон України "Про гідрометеорологічну діяльність" постанова Кабінету міністрів України від 11.12.99 № 2262 "Про затвердження Порядку встановлення охоронних зон навколо об'єктів, призначених для гідрометеорологічних спостережень та інших видів



Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
				гідрометеорологічної діяльності та режиму їх використання"
		01.01.07	охоронна зона навколо геодезичного пункту	Закон України "Про топографо-геодезичну і картографічну діяльність", постанова Кабінету міністрів України від 19.07.99 № 1284 "Про Порядок охорони геодезичних пунктів"
		01.01.08	охоронна зона навколо інженерних комунікацій	постанова Кабінету Міністрів України від 30.03.94 № 198 "Про затвердження Єдиних правил ремонту і утримання автомобільних доріг, вулиць, залізничних переїздів, правил користування ними та охорони"
		01.01.09	охоронна зона навколо промислового об'єкта	
	<b>01.02</b>		Зони санітарної охорони	Земельний кодекс України Водний кодекс України
		01.02.01	Зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання:	Закони України "Про забезпечення санітарного та епідемічного благополуччя населення", "Про питну воду та питне водопостачання", постанова Кабінету Міністрів України від 18.12.98 № 2024 "Про правовий режим зон санітарної охорони водних об'єктів"
		01.02.01.1	перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)	
		01.02.01.2	другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)	

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
		01.02.01.3	третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)	
		01.02.02	Округи санітарної охорони курортів:	Закон України "Про курорти"
		01.02.02.1	перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)	
		01.02.02.2	друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)	
		01.02.02.3	третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)	
	<b>01.03</b>		Санітарно-закисні зони:	Земельний кодекс України, Закони України "Про використання атмосферного повітря", "Про використання ядерної енергії та радіаційну безпеку", "Про видобування та переробку уранових руд", "Про електроенергетику", постанова Кабінету Міністрів України від 04.03.97 №209 "Про затвердження Правил охорони електричних мереж", наказ МОЗ України від 19.06.96 №173 "Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів", наказ МОЗ України від 01.08.96 №239 "Про затвердження державних санітарних правил та норм" Державні санітарні правила та норми "Гігієнічні вимоги щодо облаштування і утримання кладовищ в населених пунктах України", ДБН Б. 2.4-1-94 "Планування і забудова сільських поселень", ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", ДБН Б. 2.4-3-95 "Генеральні плани сільськогосподарських підприємств", ДБН Б.2.4-4-97

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
				"Планування і забудова малих сільськогосподарських підприємств та селянських (фермерських) господарств" та ін.
		01.03.01	санітарно-захисна зона навколо підприємства	
		01.03.02	санітарно-захисна зона навколо об'єкта	
	<b>01.04</b>		Зони особливого режиму використання земель:	Земельний кодекс України, Закони України "Про використання земель оборони", "Про державний кордон України", "Про прикордонний режим"
		01.04.01	прикордонна смуга	
		01.04.02	зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань	
		01.04.03	зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів	
	<b>01.05</b>		Водоохоронні обмеження	Земельний кодекс України Водний кодекс України, постанови Кабінету Міністрів України від 13.05.96 № 502 "Про затвердження Порядку користування землями водного фонду", від 14.04.97 № 347 "Про затвердження Порядку складання паспортів річок і Порядку установлення берегових смуг водних шляхів та користування ними"
		01.05.01	водоохоронна зона	
		01.05.02	прибережні захисні смуги вздовж річок, навколо водойм та на островах	

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
		01.05.03	прибережні захисні смуги вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах	
		01.05.04	берегова смуга водних шляхів	
		01.05.05	смуга відведення	
	<b>01.06</b>		Інші обмеження	Земельний кодекс України
		01.06.01	зона особливого режиму забудови	Закон України "Про основи містобудування", "Про архітектурну діяльність", "Про планування та забудову територій", постанова Кабінету Міністрів України від 13.03.2002 №318 "Про затвердження Порядку визначення меж та режимів використання історичних ареалів населених місць, обмеження господарської діяльності на території історичних ареалів населених місць", ДБН 360-92** "Містобудування. Планування і забудова міських і сільських поселень", Наказ МОЗ України від 19.06.96 №173 "Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів" та ін.
		01.06.02	обмеження для земель загального користування	Закон України "Про планування та забудову територій", наказ МОЗ України від 19.06.96 № 173 "Про затвердження Державних санітарних правил планування та забудови населених пунктів", Правила утримання зелених насаджень у населених пунктах України, затверджені наказом Міністерства будівництва, архітектури та житлового комунального господарства України від 10.04.2006 №105, ДБН 360-92** "Містобудування. Планування та забудова міських і сільських поселень" та ін.

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
		01.06.03	зона радіоактивно-забрудненої території	Закон України "Про правовий режим території, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи"
		01.06.04	зона надзвичайної екологічної ситуації	Закон України "Про зону надзвичайної екологічної ситуації"
		01.06.05	заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки	
		01.06.06	умова забезпечувати режим загального водокористування	Водний кодекс України
		01.06.07	умова забезпечувати режим загального використання лісових ресурсів	Лісовий кодекс України
		01.06.08	умова забезпечення вільного доступу до пам'яток з метою їх екскурсійного відвідування	Закон України "Про охорону культурної спадщини"
		01.06.09	умова розпочати і завершити забудову або освоєння земельної ділянки протягом встановлених строків	
		01.06.10	заборона на провадження окремих видів діяльності	
		01.06.11	заборона на зміну ландшафту та зовнішнього виду нерухомого майна	
		01.06.12	умова здійснити будівництво, ремонт або утримання дороги, ділянки дороги	
		01.06.13	умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт	

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
		01.06.14	умова надавати право полювання, вилову риби, збирання дикорослих рослин на своїй земельній ділянці в установлений час і в установленому порядку	
		01.06.15	заборона на продаж або інше відчуження земельної ділянки певним особам протягом встановленого строку	
		01.06.16	заборона на передачу земельної ділянки в оренду	
		01.06.17	заборона на передачу земельної ділянки у суборенду	
		01.06.18	право на переважну купівлю земельної ділянки у разі її продажу	
		01.06.19	умови прийняття спадщини тільки визначеним спадкоємцем	
		01.06.20	заборона відчуження земельної ділянки згідно закону	
		01.06.21	заборона на відчуження права суперфіцію	
		01.06.22	заборона на відчуження права емфітевзису	
		01.06.23	інші обмеження	
<b>02</b>			<b>ОБТЯЖЕННЯ ПРАВ НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ</b>	
	<b>02.01</b>	02.01.01	Застава (іпотека) земельної ділянки	Закон України "Про Іпотеку" Земельний кодекс України Цивільний кодекс України

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
	<b>02.02</b>		Рента	Цивільний кодекс України Земельний кодекс України
		02.02.01	зобов'язання виплачувати ренту	
	<b>02.03</b>		Земельні сервітути	Земельний кодекс України
		02.03.01	право проходу та проїзду на велосипеді	
		02.03.02	право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху	
		02.03.03	право прокладання та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій	
		02.03.04	право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку	
		02.03.05	право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку	
		02.03.06	право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми	
		02.03.07	право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми	
		02.03.08	право прогону худоби по наявному шляху	

Код виду обмежень (обтяжень)	Код типу обмежень (обтяжень)	Код обмеження (обтяження) у використанні земельної ділянки	Назва	Основні законодавчі, нормативно-правові акти, які встановлюють обмеження (обтяження) у використанні земель
		02.03.09	право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд	
		02.03.10	інші земельні сервітути	
	<b>02.04</b>	02.04.01	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)	Земельний кодекс України Цивільний кодекс України
	<b>02.05</b>	02.05.01	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)	Земельний кодекс України Цивільний кодекс України
	<b>02.06</b>	02.06.01	Право оренди земельної ділянки	Земельний кодекс України Цивільний кодекс України Закон України "Про оренду землі"



**Перелік обмежень щодо використання земель та земельних ділянок  
(Додаток 6 до Порядку ведення Державного земельного кадастру)**

<b>Код</b>	<b>Назва</b>
01	Охоронна зона
01.01	Охоронна зона навколо території та об'єкта природно-заповідного фонду
01.02	Зона охорони пам'ятки культурної спадщини
01.02.1	Охоронна зона пам'ятки культурної спадщини
01.02.2	Зона регулювання забудови
01.02.3	Зона охоронюваного ландшафту
01.02.4	Зона охорони археологічного культурного шару
01.03	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту
01.03.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта транспорту
01.04	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта зв'язку
01.04.1	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку
01.04.2	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта електрозв'язку
01.05	Охоронна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи
01.05.1	Санітарно-захисна зона навколо (уздовж) об'єкта енергетичної системи
01.06	Охоронна зона навколо об'єкта гідрометеорологічної діяльності
01.07	Охоронна зона навколо геодезичного пункту
01.08	Охоронна зона навколо інженерних комунікацій
01.08.1	Санітарно-захисні смуги навколо інженерних комунікацій
01.09	Охоронна зона навколо промислового об'єкта
01.09.1	Санітарно-захисна смуга навколо промислового об'єкта
02	Зона санітарної охорони
02.01	Зона санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання
02.01.1	Перший пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (суворого режиму)
02.01.2	Другий пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (обмеження)
02.01.3	Третій пояс зони санітарної охорони джерел та об'єктів централізованого питного водопостачання (спостереження)
02.01.4	Санітарно-захисна смуга об'єкта водопостачання
02.02	Округ санітарної охорони курортів
02.02.1	Перша зона округу санітарної охорони курорту (зона суворого режиму)
02.02.2	Друга зона округу санітарної охорони курорту (зона обмежень)
02.02.3	Третя зона округу санітарної охорони курорту (зона спостережень)
03	Санітарні зони, відстані, розриви

03.01	Санітарно-захисна зона навколо об'єкта
03.02	Санітарна відстань (розрив) від об'єкта
04	Зона особливого режиму використання земель
04.01	Прикордонна смуга
04.02	Зона особливого режиму використання земель навколо військової частини, інших військових формувань
04.03	Зона особливого режиму використання земель навколо військових об'єктів
05	Водоохоронне обмеження
05.01	Водоохоронна зона
05.02	Прибережна захисна смуга вздовж річок, навколо водойм та на островах
05.03	Прибережна захисна смуга вздовж морів, морських заток і лиманів та на островах у внутрішніх морських водах
05.04	Берегова смуга водних шляхів
05.05	Смуга відведення
05.06	Пляжна зона
06	Інше обмеження
06.01	Зона особливого режиму забудови
06.01.1	Території в червоних лініях
06.01.2	Території в зелених лініях
06.01.3	Території в блакитних лініях
06.01.4	Території в жовтих лініях
06.01.5	Території в лініях регулювання забудови
06.02	Територія, що зазнала радіоактивного забруднення внаслідок Чорнобильської катастрофи
06.02.1	Зона відчуження
06.02.2	Зона безумовного (обов'язкового) відселення
06.02.3	Зона гарантованого добровільного відселення
06.03	Зона надзвичайної екологічної ситуації
06.04	Умова додержання природоохоронних вимог або виконання визначених робіт
06.05	Авіаційне, радіолокаційне обмеження
06.05.1	Зона обмеження забудови від радіотехнічних, радіолокаційних об'єктів
06.05.2	Поверхня обмеження забудови
06.05.3	Зона обмежень забудови щодо умов авіаційного шуму
06.05.4	Захисна зона аеронавігаційного обладнання
06.05.5	Смуга повітряних підходів
06.06	Історико-культурне обмеження
06.06.1	Буферна зона об'єкта всесвітньої спадщини
06.06.2	Історичний ареал населеного місця

06.06.3	Охоронювана археологічна територія
06.06.4	Історико-культурний заповідник
06.06.5	Історико-культурна заповідна територія
07	Земельні сервітути
07.01	Право проходу та проїзду на велосипеді
07.02	Право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху
07.03	Право прокладення та експлуатації ліній електропередачі, зв'язку, трубопроводів, інших лінійних комунікацій
07.04	Право прокласти на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку
07.05	Право відводу води із своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню земельну ділянку
07.06	Право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право проходу до природної водойми
07.07	Право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці, та право прогону худоби до природної водойми
07.08	Право прогону худоби по наявному шляху
07.09	Право встановлення будівельних розташувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд
07.10	Інші земельні сервітути
08	Право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій)
09	Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис)
10	Території та об'єкти природно-заповідного фонду
10.01	Національні природні парки
10.02	Біосферні заповідники
10.03	Регіональні ландшафтні парки
10.04	Заказники
10.05	Пам'ятки природи
10.06	Заповідні урочища
10.07	Парки-пам'ятки садово-паркового мистецтва
10.08	Заповідні зони національних природних парків
10.09	Зони регульованої рекреації національних природних парків
10.10	Зони стаціонарної рекреації національних природних парків
10.11	Господарські зони національних природних парків
10.12	Заповідні зони біосферних заповідників
10.13	Буферні зони біосферних заповідників
10.14	Зони антропогенних ландшафтів біосферних заповідників
10.15	Зони регульованого заповідного режиму біосферних заповідників

10.16	Заповідні зони регіональних ландшафтних парків
10.17	Зони регульованої рекреації регіональних ландшафтних парків
10.18	Зони стаціонарної рекреації регіональних ландшафтних парків
10.19	Господарські зони регіональних ландшафтних парків
10.20	Заповідні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва
10.21	Експозиційні зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва
10.22	Наукові зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва
10.23	Адміністративно-господарські зони парків-пам'яток садово-паркового мистецтва
10.24	Охоронні зони територій та об'єктів природно-заповідного фонду
10.25	Території, зарезервовані з метою наступного заповідання
10.26	Природний заповідник
10.27	Ботанічний сад
10.28	Заповідна зона ботанічного саду
10.29	Експозиційна зона ботанічного саду
10.30	Наукова зона ботанічного саду
10.31	Адміністративно-господарська зона ботанічного саду
10.32	Дендрологічний парк
10.33	Заповідна зона дендрологічного парку
10.34	Експозиційна зона дендрологічного парку
10.35	Наукова зона дендрологічного парку
10.36	Адміністративно-господарська зона дендрологічного парку
10.37	Зоологічний парк
10.38	Експозиційна зона зоологічного парку
10.39	Наукова зона зоологічного парку
10.40	Рекреаційна зона зоологічного парку
10.41	Господарська зона зоологічного парку
11	Території, до складу яких входять земельні ділянки, необхідні для розміщення об'єктів, щодо яких відповідно до закону може здійснюватися примусове відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності
12	Заборона на зміну цільового призначення земельної ділянки, ландшафту
13	Заборона на провадження окремих видів діяльності
14	Обов'язок щодо утримання та збереження полезахисних лісових смуг

## 2. Добросусідство

Окремою групою обмежень є правила добросусідства. *Добросусідство* – це окремий вид обмежень прав на землю та землекористування, змістом якого є обрання власниками та землекористувачами земельних ділянок таких способів використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей.

Обмеження прав землевласників та землекористувачів в інтересах сусідів можуть полягати у:

а) вимозі не вчиняти певних дій, які б особа могла вчинити, виходячи зі змісту наданого їй права власності чи користування земельною ділянкою;

б) обов'язку терпіти з боку інших осіб те, здійснення чого особа за змістом свого права власності могла б не допускати.

Земельні відносини добросусідства описані у 17 главі Земельного кодексу України. Основна мета врегулювання добросусідства полягає у забезпеченні такого використання землі, при якому власникам сусідніх земельних ділянок і землекористувачам заподіюється найменша кількість незручностей.

Суб'єктами відносин добросусідства є як власники земельних ділянок, так і землекористувачі, тому правила про добросусідство виступають як обмеження щодо здійснення не лише права власності на земельну ділянку, а й інших прав на землю, зокрема права постійного користування земельною ділянкою, оренди, емфітевзису, суперфіцію тощо.

Зміст добросусідства описаний у ст. 109 ЗКУ.

### **Стаття 103 ЗКУ. Зміст добросусідства**

1. *Власники та землекористувачі земельних ділянок повинні обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення тощо).*

2. *Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані не використовувати земельні ділянки способами, які не дозволяють власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок використовувати їх за цільовим призначенням (неприпустимий вплив).*

3. *Власники та землекористувачі земельних ділянок зобов'язані співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них та використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання сівозмін, встановлення, зберігання межових знаків тощо).*

У найбільш загальному вигляді зміст відносин добросусідства можна визначити як право кожного власника чи землекористувача вільно використовувати свою земельну ділянку за цільовим призначенням у межах і спосіб, що не справляють неправомірного впливу на сусідні землеволодіння. Передбачено також право вимагати від інших землекористувачів такого ж використання сусідніх земельних ділянок, при цьому обов'язок кожного власника – не допускати заподіяння неправомірного впливу на сусідні земельні ділянки.

Найбільш типовими прикладами негативного впливу на сусідню земельну ділянку є:

- зведення занадто високої будівлі або будівлі, що дуже близько розташована до межі із сусідньою земельною ділянкою, і перешкоджає доступу сонячного світла, внаслідок чого пригнічується ріст овочів, фруктів, ягід, що ростуть у сусідів;
- неприємні запахи, які поширюються на сусідні земельні ділянки в зв'язку з утриманням худоби чи птиці;
- спалювання листя, сміття, яке призводить до забруднення повітря на сусідній ділянці;
- використання технічних засобів (магнітофонів, пилорам, верстатів тощо), які через високу гучність спричиняють шумове забруднення.

Відповідно до ст. 104 ЗКУ, власники та землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати припинення діяльності на сусідній земельній ділянці, здійснення якої може призвести до шкідливого впливу на здоров'я людей, тварин, на повітря, земельні ділянки та інше. Тобто можна вимагати припинення шкідливої діяльності навіть тоді, коли шкідливі наслідки від неї ще не настали, але існує вірогідність їх настання.

Незручності, зокрема, можуть створювати зелені насадження, які ростуть на сусідній земельній ділянці або ж на межі земельних ділянок (затіняють ділянку, заважають вирощуванню рослин тощо). У випадку проникнення коренів і гілок дерев з однієї земельної ділянки на іншу власники та землекористувачі земельних ділянок мають право відрізати корені дерев і кущів, які проникають із сусідньої земельної ділянки, якщо таке проникнення є перепоною у використанні земельної ділянки за цільовим призначенням (ст.105 ЗКУ). В усіх інших випадках – це незаконно і може призвести до цивільної та адміністративної відповідальності – відшкодування в повному обсязі шкоди та сплати штрафу.

Ст. 109 ЗКУ регулює взаємовідносини щодо використання дерев, які стоять на межі земельних ділянок:

- такі дерева, а також плоди цих дерев належать власникам цих ділянок у рівних частинах;
- кожен із сусідів має право вимагати ліквідувати дерева, які стоять на спільній межі. Витрати на ліквідацію цих дерев покладаються на сусідів у рівних частинах;
- сусід, який вимагає ліквідації дерев, які стоять на спільній межі, повинен один нести витрати на ліквідацію дерев, якщо інший сусід відмовляється від своїх прав на дерева;
- вимога на ліквідацію дерев (кущів) виключається, якщо вони служать межовими знаками і залежно від обставин не можуть бути замінені іншими межовими знаками.

Право на ліквідацію також не поширюється на дерева, що підлягають охороні відповідно до Закону України «Про природнозаповідний фонд України» або занесені до Зеленої або Червоної книг України.

До обов'язків з добросусідства також відноситься і визначення, зберігання та відновлення спільних меж між земельними ділянками (ст. 106-108 ЗКУ). Власники земельних ділянок та землекористувачі зобов'язані дотримуватися меж земельних ділянок. Спосіб закріплення спільних меж між земельними ділянками визначається

за згодою їх власників, витрати на встановлення та утримання спільних меж власники земельних ділянок звичайно несуть у рівних частинах. Власник земельної ділянки, землекористувач має право вимагати від власника суміжної земельної ділянки сприяння у встановленні спільних меж, а також встановлення або відновлення межових знаків, у разі якщо вони відсутні, зникли, перемістилися або стали невиразними. У разі відсутності згоди власника суміжної земельної ділянки встановлення спільних меж здійснюється за рішенням суду.

Межовими знаками можуть бути природні чи штучні споруди і рубежі (річки, струмки, канали, лісосмуги, рослинні смуги, дерева, стежки, рівчаки, стіни, паркани, огорожа, шляхові споруди, бетонні або металеві стовпи, плити, моноліти, камені, інші споруди і рубежі), що збігаються із межею земельної ділянки або спеціально встановлюються на ній. Межові знаки на водних об'єктах не встановлюються. Якщо межі земельних ділянок у природі (на місцевості) збігаються з природними чи штучними лінійними спорудами, рубежами (річками, струмками, каналами, лісосмугами, рослинними смугами, шляхами, стежками, рівчаками, стінами, шляховими спорудами, парканами, огорожею, фасадами будівель, іншими лінійними спорудами, рубежами тощо) та раніше встановленими межами сформованих земельних ділянок, межові знаки можуть не встановлюватися.

**Тверді межі** – споруди (наприклад, паркан, мур, стіна, тин тощо), які розташовані на межі земельних ділянок та відмежовують одну земельну ділянку від іншої.

**Межовий знак** – спеціальний знак встановленого зразка, яким закріплюється місце положення поворотних точок меж земельної ділянки в природі (на місцевості).

Найчастіше використовуються межові знаки таких видів:

- знак спеціальної конструкції – металева марка у формі кола діаметром 50 мм та товщиною 1 мм;
- металева труба діаметром 3-7 см. висотою 80 – 100 см із привареною зверху металевою табличкою (пластиною) для написів;
- дерев'яний стовп діаметром не менше 10 см та висотою не менше 100 см із хрестовиною у нижній частині та верхньою основою 15×15 і висотою 20см, зверху стовпа робиться виріз для написів.

Місцезнаходження межових знаків у разі їх визначення або встановлення відображається у матеріалах землепорядного проектування та геодезичних вишукувань, а також на кадастрових планах земельних ділянок.



Процедура встановлення та відновлення меж земельних ділянок регламентується ст. 55 Закону України «Про землеустрій». Безпосередньо встановлення та відновлення меж виконується землепорядними організаціями, які мають ліцензію на здійснення такого виду діяльності.

Відновлення меж земельних ділянок здійснюється при повній (частковій) втраті в натурі (на місцевості) межових знаків, їх пошкодженні, яке унеможливорює використання межових знаків, а також при розгляді земельних спорів між власниками (користувачами) суміжних земельних ділянок. Відновлення меж здійснюється за даними земельно-кадастрової документації. У разі неможливості виявлення дійсних меж їх встановлення здійснюється за фактичним використанням земельної ділянки. Якщо фактичне використання ділянки неможливо встановити, то кожному виділяється однакова за розміром частина спірної ділянки. Відомості про відновлені за фактичним користуванням межі підлягатимуть внесенню до Державного земельного кадастру на підставі технічної документації із землеустрою про відновлення цих меж (ст. 21 Закону України «Про Державний земельний кадастр»).

Якщо сусідні земельні ділянки відокремлені рослинною смугою, стежкою, рівчаком, каналом, стіною, парканом або іншою спорудою, то власники цих ділянок мають право на їх спільне використання, якщо зовнішні ознаки не вказують на те, що споруда належить лише одному з сусідів. Власники сусідніх земельних ділянок можуть користуватися межовими спорудами спільно за домовленістю між ними. Поки один із сусідів зацікавлений у подальшому існуванні спільної межової споруди, вона не може бути ліквідована або змінена без його згоди.

Збитки, заподіяні власникам та землекористувачам внаслідок негативного впливу на належні їм земельні ділянки, підлягають визначенню та відшкодуванню відповідно до «Порядку визначення та відшкодування збитків власникам землі та землекористувачам», затвердженого Постановою Кабінету Міністрів України від 19 квітня 1993 року № 284 (<https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/284-93-%D0%BF#Text>).

ЗКУ встановлено, що спори щодо дотримання правил добросусідства вважаються земельними спорами і вирішуються органами місцевого самоврядування (ч. 3 ст. 158 ЗКУ). Порядок розгляду земельних спорів органами місцевого самоврядування наведений у ст. 159 ЗКУ. Спочатку потрібно подати заяву до сільської, селищної або міської ради. Заява розглядається у тижневий строк з дня її подання за участю зацікавлених сторін. За наслідками розгляду заяви приймається рішення, у якому зазначається порядок його виконання. У разі незгоди власників землі або землекористувачів з рішенням органу місцевого самоврядування спір вирішується у судовому порядку.