

ЛІПКАН В. А.

доктор юридичних наук, професор,
професор кафедри кримінального права,
процесу та криміналістики
(Академія праці, соціальних відносин
і туризму)
ORCID ID: 0000-0002-7411-2086
<https://irbis-nbuv.gov.ua/ASUA/0012068>
WoS : LIH-1184-2024

ШЕВЧЕНКО О. О.

здобувач третього (освітньо-наукового)
рівня вищої освіти аспірант
(Академія праці, соціальних відносин
і туризму)
ORCID ID: 0009-0007-8352-1125

УДК 340

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2024.3.72>

**МЕХАНІЗМИ КОНТРОЛЮ ЗА ЗМІНОЮ ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ
ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК**

Стаття присвячена аналізу законодавства, яке регулює суспільні відносини у сфері впровадження нових спрощених механізмів зміни призначення земельних ділянок в Україні у контексті процесу повоєнної відбудови. Метою дослідження є оцінка ефективності механізмів, їхнього впливу на прискорення відбудови об'єктів інфраструктури та економіки країни, а також виявлення перспектив для удосконалення процесів, пов'язаних із їх реалізацією. У статті використовуються методи юридичного аналізу, кількісного та якісного дослідження, а також порівняльний аналіз. Основні результати включають визначення позитивних аспектів нових процедур: зменшення впливу бюрократичних бар'єрів та сприяння швидкій відбудові України; ідентифікація потенційних загроз, таких як ризики корупції та зловживань. Окрему увагу присвячено аналізу питання штучного інтелекту, який має бути запроваджений у сфері моніторингу та контролю за процесом зміни цільового призначення земель. Наведені приклади використання новітніх та вже діючих систем, що інтегровані в системи контролю та можуть бути використані при зміні цільового призначення земельних ділянок, на основі штучного інтелекту: технології доповненої реальності («Augmented Reality – AR»), хмарні технології («Cloud Technology»), технології «Big Data», колективний інтелект («Swarm intelligence»), блокчейн («Blockchain», «Block chain»), 3D-принтери, «Spectrum Technology Platform» тощо.

Аргументовано, що отримані за допомогою цих систем дані можуть бути використані для вдосконалення нормативно-правової бази та практики публічного управління у даній сфері, а також сприяти ефективнішому використанню земельних ресурсів у процесі розвитку країни. З метою успішної реалізації комплексної земельної реформи в Україні, запропоновано впровадження окремого інституту з контролю за дотриманням цільового призначення земельних ділянок, що корелюється із необхідністю розроблення акта стратегічної правотворчості „Стратегії державної земельної політики України”. Окремо



запропоновано ідею, яка полягатиме у визначенні основних напрямів для дослідження методів і засобів, які можуть бути використанні при застосуванні методів штучного інтелекту при зміні цільового призначення земель та включатимуть в себе: науковий, практичний, правовий, стратегічний, економічний, природоохоронний та екологічний напрями.

Ключові слова: зміна цільового призначення земельних ділянок, відбудова та розвиток Української Держави, ефективна держава, земельні ресурси, економічне відновлення, раціональне використання, ефективний контроль за земельним ділянками, території забруднені/імовірно забруднені вибухонебезпечними предметами, інфраструктурний потенціал, правове регулювання.

Lipkan V. A., Shevchenko O. O. Mechanisms for controlling changes in the designated purpose of land plots

The article analyzes the legislation regulating social relations in the area of implementation of new simplified mechanisms for changing the purpose of land plots in Ukraine in the context of the post-war reconstruction process. The purpose of the study is to assess the effectiveness of the mechanisms, their impact on accelerating the reconstruction of the country's infrastructure and economy, and to identify prospects for improving the processes related to their implementation. The article uses the methods of legal analysis, quantitative and qualitative research, and comparative analysis. The main results include the identification of positive aspects of the new procedures: reducing the impact of bureaucratic barriers and facilitating the rapid reconstruction of Ukraine; identification of potential threats, such as the risks of corruption and abuse. Special attention is paid to the analysis of artificial intelligence, which should be introduced in the field of monitoring and control over the process of changing the designated purpose of land. The author provides examples of the use of the latest and existing systems that are integrated into control systems and can be used to change the designated purpose of land plots based on artificial intelligence: Augmented Reality (AR), cloud technologies, Big Data, collective intelligence, block chain, 3D printers, Spectrum Technology Platform, etc.

It is argued that the data obtained with the help of these systems can be used to improve the regulatory framework and practice of public administration in this area, as well as to promote more efficient use of land resources in the process of the country's development. In order to successfully implement a comprehensive land reform in Ukraine, the author proposes to introduce a separate institution for monitoring compliance with the designated purpose of land plots, which correlates with the need to develop a strategic law-making act "Strategy of the State Land Policy of Ukraine". The author also proposes an idea which would consist in identifying the main areas for researching the methods and means which can be used when applying artificial intelligence methods when changing the designated purpose of land and which would include: scientific, practical, legal, strategic, economic, environmental and ecological areas.

Keywords: change of designated purpose of land plots, restoration and development of the Ukrainian state, effective state, land resources, economic recovery, rational use, effective control over land plots, territories contaminated/possibly contaminated with explosive objects, infrastructure potential, legal regulation.

Актуальність. Стан сучасного земельного фонду України наразі можемо охарактеризувати, як напружений, нестійкий, який перебуває у критичному стані. Триваюча війна, використання агрохімікатів, значне виділення вуглецю та аміаку, відсутність контролю за станом земель лише погіршують становище національного багатства Української Держави. Це стосується, передусім, її земельних ресурсів.



Відповідно до схваленої Розпорядженням Кабінету Міністрів України від 19.01.2022 № 70-р «Концепції загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель», кризова ситуація, з подальшою тенденцією до погіршення, у використанні земельних ресурсів спостерігається і в неаграрних сферах землекористування. Окрім того, у більшості галузей економіки через недосконалість нормативів, зокрема низький рівень підготовки проектно-технічної документації, землі використовуються нераціонально [1].

Проте, Українська Держава та її земля була, є та буде в майбутньому основою продовольчої безпеки для країн усього світу, про що йдеться в тексті Спільного комюніке „Про основи миру” за результати Глобального саміту миру, Який проходив у Швейцарії 15-16 червня 2024 року. Зокрема в тексті даного документа було відзначено, що глобальна продовольча безпека залежить від безперервного виробництва та постачання продуктів харчування. У зв'язку з цим вільне, повне та безпечне торговельне судноплавство, а також доступ до морських портів на Чорному та Азовському морях є надзвичайно важливими. Напади на торговельні судна в портах і на всьому маршруті, а також на цивільні порти та цивільну портову інфраструктуру є неприйнятними. Продовольчу безпеку жодним чином не можна використовувати як зброю. Українська сільськогосподарська продукція має безпечно та вільно постачатися зацікавленим третім країнам [2].

На даний час врожайність наших ґрунтів та якість вирощеної продукції досягають найвищого рівня. М'який клімат та різноманітність ґрунтів на території Української Держави дозволяють вирощувати значну кількість агрокультур, а також одночасно добувати велику кількість корисних копалин, відповідно до місцезнаходження та географічних особливостей нашої країни. Тож, у перспективі одним із векторів інфраструктурного розвитку нашої держави має бути формування потужного промислового комплексу із переробки і виготовлення готової продукції як із сільськогосподарських культур так і з використанням рідкісноземельних мінералів [3].

Аналіз останніх досліджень та публікацій. У статті проаналізовано думки щодо раціонального використання таких вчених, як: М. Пархоменка, Н. Кандаля, Т. Машкової, В. Русана та П. Кулинича. Окремо також досліджено положення сучасного законодавства, що стосуються раціонального, ефективного та екологічного користування земельними ділянками, в контексті контролю за зміною їх цільового використання у процесі відбудови України. Поза це проаналізовано найновітніші способи і засоби, які дозволять контролювати зміну цільового призначення земельних ділянок на базі методів штучного інтелекту.

Метою дослідження в науковій статті є огляд, аналіз та формулювання пропозицій щодо удосконалення процедур впровадження нового спрощеного механізму зміни призначення земельних ділянок в Україні у контексті відбудови після руйнувань, спричинених військовою агресією РФ, а також контролю за такою діяльністю. Також значну увагу приділено вивченню ефективності механізмів зміни цільового призначення земельних ділянок, розкриттю поняття раціонального використання землі, їх впливу на процеси відновлення інфраструктурного потенціалу та економічної могутності, ідентифікації та визначенню можливих стратегічних перспектив, пов'язаних з їх реалізацією.

Для аналізу впровадження спрощених механізмів зміни призначення земельних ділянок у контексті поствоєнної відбудови Української Держави застосовувано комплекс наукових методів дослідження. При написанні цієї статті був застосований основний метод дослідження – юридичний аналіз, який включає в себе вивчення правової літератури науковців у сфері права, нормативно-правових актів, законів, урядових постанов, звітів, стратегій відбудови та інших офіційних документів, якими регулюються суспільні відносини у сфері контролю за зміною призначення земельних ділянок.

Виклад основного матеріалу. Підтвердженням актуальності цієї теми є новини, що стосуються вирощування бавовни на території України. Так, фахівці Українського інституту експертизи сортів рослин засіяли поля п'ятьма експериментальними сортами бавовнику. Головною особливістю є те, що в умовах війни ця рослинна культура має велику цінність через наявність у ній бавовняної целюлози, яка використовується для виробництва пороху [4].



Цей процес відбувається синхронно із відповідним законодавчим регулюванням у цій сфері. Послаблення контролю та механізм його поширення здійснюються на підставі прийнятого Закону України «Про внесення змін до деяких законів України щодо поширення сортів бавовнику в Україні» від 23.04.2024 № 3645-IX, який вступив в силу 16.05.2024 року [5].

У даному документі передбачено спрощення процедури ввезення та обігу в Україні сортів бавовнику. Також спрощено механізм державної реєстрації сортів бавовнику та прав на них без кваліфікаційної експертизи. Цим нормативно-правовим актом також передбачено спрощення процедури введення в обіг насіння сортів бавовнику та його подальшого використання без сертифікації.

Окрім того, впровадження спрощених процедур для вирощування сортів бавовнику відбувається паралельно із розвитком промисловості для швидкої відбудови території України та залученням інвестицій від наших стратегічних партнерів.

Запровадження спрощеної процедури зміни цільового використання землі стосуватиметься також підприємств, що пов'язані з вирощуванням таких агрокультур.

28.05.2024 року набув чинності Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України» від 06.02.2024 № 3563-IX.

Положення цього нормативного акта повністю відповідають визначеним цілям

1) здійснення систематичного контролю та моніторингу земельних ділянок, які використовуються підприємствами переробної та іншої промисловості;

2) ліквідація бюрократичних перепон для інвесторів та землекористувачів, які мають на меті побудувати в Україні новий завод або інший промисловий чи енергетичний об'єкт, або ж взагалі окремі об'єкти стратегічної інфраструктури.

Спрощений механізм діятиме впродовж воєнного стану та п'ять років по його закінченню та застосовується за межами населених пунктів і лише там, де відсутня розроблена містобудівна документація для наступних об'єктів промисловості та енергетики, а саме для:

– промислових та складських будівель;

– нежитлових сільськогосподарських будівель;

– трубопроводів, ліній електронних комунікаційних мереж та електропередачі (крім магістральних нафтопроводів та газопроводів);

– комплексних споруд промислових об'єктів (крім споруд підприємств, що здійснюють видобування, виробництво та переробку ядерних матеріалів, споруд підприємств і установок із збагачення та перероблення ядерного палива; споруд підприємств, призначених для термічного оброблення (спалювання) побутових відходів; атомних електростанцій) [6].

Цей механізм зміни цільового призначення земельної ділянки передбачає відсутність потреби дотримання вимог абз. 1 ч. 3 та абз. 2 ч. 5 статті 20 Земельного кодексу України за умови отримання мотивованого висновку уповноваженого органу містобудування та архітектури щодо можливості розміщення на земельній ділянці відповідного об'єкта згідно з вимогами нормативно-правових актів та будівельних норм [7].

Після отримання цього висновку зміна цільового призначення земельних ділянок здійснюється за рішенням власника земельної ділянки без розроблення документації із землеустрою.

Окрім цього, надважливим питанням є запровадження та як наслідок створення Кабінетом Міністрів України «Реєстру територій, забруднених/імовірно забруднених вибухонебезпечними предметами».

Здійснений нами аналіз різноманітних аналітичних матеріалів стосовно стану забруднення та наслідків ґрунтів уможливило висловувати, що землі, які були забруднені внаслідок бойових дій негативно впливають не лише на стан навколишнього природного середовища, а й на організм людини, що знаходить свої прояви у порушенні діяльності нервової системи людини, систем її кровотворення та органів внутрішньої секреції внаслідок дії концентрованого вмісту важких металів у них. Крім того, зазначені хімічні забруднення можуть



призводить до виникнення злоякісних утворень, атеросклерозу та порушення апарату спадковості. В умовах значної втрати генофонду через триваючу війну, непродуману політику щодо вакцинації, такі умов формують серйозну загрозу українській державності і здатності до реалізації власної геостратегії [8].

Так до прикладу, використання та обліку таких земель, за підрахунками, взятими з дослідження Української природоохоронної групи, через обстріл лише на квадратному кілометрі поля в Харківській області, у ґрунт потрапило 50 тонн заліза, 1 тонна сполук сірки та 2,35 тонни міді — і це лише ті речовини, вміст яких є найбільшим [9].

Цей реєстр створено як нову геоінформаційну систему, що перебуває у державній власності з метою збирання, накопичення, обліку, обробки, зберігання та захисту відомостей про землі, які забруднені вибухонебезпечними предметами, та землі, що є непридатними для використання через потенційну загрозу їх забруднення вибухонебезпечними предметами.

Відповідно до Закону України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19.06.2003 № 963-IV, *забрудненням земель* визнається накопичення в ґрунтах і ґрунтових водах внаслідок антропогенного впливу пестицидів і агрохімікатів, важких металів, радіонуклідів та інших речовин, вміст яких перевищує природний фон, що призводить до їх кількісних або якісних змін [10].

Тобто, наразі констатуємо: внаслідок збройної агресії та триваючої війни РФ проти Української Держави формуються достатньо серйозні ризики для державної безпеки у сфері реалізації державної продовольчої політики через ускладнення вирощування та обробку на таких землях їх власниками та землекористувачами сільськогосподарських культур. Особливо тих, які стосуються продовольчої складової сектору економіки.

Зазначені суб'єкти землекористування окрім отримання певної податкової вигоди внаслідок реалізації окремих положень податкового законодавства отримуватимуть незаконний дохід від продажу такої сільськогосподарської вирощеної продукції.

Доцільно розробити та встановити дозволені види використання таких забруднених земель, через саме економічну необхідність, підтримання землекористувачів, а також унеможливлення провадити діяльність, яка заборонена за екологічними показниками на такі землі.

Держателем цього реєстру визначається саме Державна служба України з надзвичайних ситуацій, а технічним адміністратором — бюджетна установа «Центр гуманітарного розмінування».

Нам вбачається важливим впровадження чіткого механізму та визначення повноважень, які дозволятимуть проводити обстеження земельних ділянок державними інспекторами з контролю за використанням та охороною земель територіальних органів центрального органу виконавчої влади, що реалізує державну політику у сфері земельних відносин (інспектори «Держгеокадастру»), або державними інспекторами з контролю за використанням та охороною земель виконавчих органів сільських, селищних, міських рад, що набули встановлених законом повноважень із здійснення державного контролю за використанням та охороною земель.

Забезпечення можливості швидкої зміни таких земель запровадить одноманітне правове регулювання та вичерпний перелік можливих (допустимих) видів провадження на таких земельних ділянках відповідно до рівня та характеру такого забруднення.

Безпосередньо поняття «*раціональне використання земель*» досліджувалося багатьма спеціалістами у сфері земельного, аграрного та екологічного права. Зокрема, М. Пархоменко та Н. Кандала визначали, що раціональність, ефективність та корисність у землекористуванні зводиться до максимального задоволення потреб суб'єкта використання земель у разі нанесення цій земельній території мінімальної шкоди. Крім того, вони стверджували, що головний акцент слід робити не на управлінні державою земельними правовідносинами, а на розвиток такого формування правової поведінки учасників земельних правовідносин, за якою у зазначених суб'єктах не виникає намір учинити земельне правопорушення [11, с. 57-58].

Однак, ведення агресивної війни, чисельні факти колабораціонізму формують підстави для корегування такої позиції відповідно до реалій сьогодення. Саме в цих реаліях



стратегічна роль держави, потенціал усієї інституційної системи має бути використано для реалізації земельної політики в інтересах держави, а не окремих олігархічних кіл, транснаціональних корпорацій. Відтак переконані, що важливим елементом *земельної стратегії* виступає розроблений механізмів стратегічної політики у сфері земельних відносин [12].

Дослідження у сфері ефективного та раціонального використання постійно постає перед науковцями, вченими та практиками. Так, до повномасштабної війни, Т. Машковою було висунуто ідеї щодо запровадження єдиного спеціалізованого документа у сфері якісно-кількісного обліку земель, який називався «Акт приймання-передачі земельних ресурсів». Глибоко розкриваючи ідею, Машкової Т., можна зазначити, що вона була, спрямована саме на контроль за сплатою податків, 4 групи платників («агropідприємства» та «агрохолдинги»), а не на діяльність, яка пов'язана із раціональним та ефективним використанням землі [13]. Тобто висновуємо, про превалювання чіткого імперативного методу, заборонувальних норм, які є лише частковим компонентом механізму, що входить до системи стратегічного управління у сфері земельних відносин.

Характеризуючи цей документ, можна надати головні показники, за якими мав би відбуватися цей контроль за заповнення таких даних:

- головні ідентифікатори земельної ділянки (кадастровий номер, площа, цільове призначення, вид угідь);
- якість ґрунтів у розрізі вмісту поживних речовин (агрохімічних показників): азоту (N), (за наявності визначених показників – аміачний азот (NH₂) і нітрит азоту (NO₂), рухомого фосфору (P₂O₅), обмінного калію (K₂O₅), обмінного натрію (Na⁺), рівня гідролітичної кислотності рН, гранометричного складу ґрунту, вмісту гумусу (%);
- місцезнаходження ділянки;
- дані про заходи на поліпшення; інформацію про особу, за якою закріплюється ділянка; момент введення її в експлуатацію на даному підприємстві;
- нормативну грошову вартість (за наявності – експертну оцінку) земельної ділянки [13].

Окрім того, за змістом термін «раціональний», означає осмислене, зважене, вигідне, доцільне рішення, прийняте на основі вибору порівняння різних варіантів і врахування багатьох чинників, які розкривають його зміст. Дане поняття походить від латинського слова «rationalis» – розумно обґрунтований, доцільний. На думку В. Русана, раціональність сільськогосподарського землекористування полягає в одержанні найбільшого економічного ефекту з урахуванням природно-економічного розташування земельної ділянки [14, с. 29].

Кулинич П. Ф., визначає у своїй праці, що термін «раціональне використання земель» у нормах права, які входять до механізму правового регулювання діяльності учасників земельних відносин, позначає такі їхні дії, за яких відбувається дотримання земельно-правових заборон, виконання земельних обов'язків та реалізація земельних прав, які закріплені у чинному законодавстві. Отже, раціональне використання земель означає правомірне використання земель, тобто таке, в якому учасники земельних відносин дотримуються встановлених у законодавстві заборон та виконують обов'язки щодо використання та охорони земель [15, с. 52-53].

Результатом напрацювань у сфері дослідження природи раціонального та ефективного використання землі має бути запровадження технологій *штучного інтелекту* (надалі за текстом – «ШІ») в реалізації питань, що пов'язані із дослідженням цільового призначення земельних ділянок. Запровадження діяльності ШІ в цих правовідносин надасть органам державного управління, місцевого самоврядування додаткові засоби, що дозволять ефективно та вкрай швидко ухвалювати відповідні управлінські рішення, які стосуватимуться відповідних землекористувачів та землевласників.

Дослідження питання стосовно запровадження методів та засобів ШІ у сфері земельних відносин та публічного управління повинно охоплювати два головних аспекти:

- а) цінність, що лежить в основі технології: хто може використовувати дані та з якою метою;



б) розгортання технологічних систем, що можна віднести до технічних аспектів впровадження інструментів ШІ, наприклад тих самих чат-ботів, які також можуть впливати на рівень витонченості та складності надання послуг [16].

Окремо слід говорити і про те, що за допомогою ШІ можливо сформулювати матриці ефективності залежно від змісту земельних стратегем і геостратегії Української Держави з урахуванням багатокритеріального моделювання геостратегічного ландшафту, прогнозування імовірностей настання тих чи інших подій і відпрацювання відповідних сценаріїв. Маситі дослідження із уведення ШІ у склад правовідносин були здійснені І. Діордіцею, який досліджував питання «кібернетично топології» – просторово-часові параметри кіберпростору, який породжується під час взаємодії людей у кіберпросторі один із одним, так само як і взаємодії людини зі штучним інтелектом в рамках даного простору [17].

У питаннях дослідження та застосування ШІ в галузі публічного управління та земельних відносин, можна звернутися до запропонованого В. Довбенком переліку найпоширеніших інформаційних технологій на основі штучного інтелекту. Як зазначає вчений, в органах державної влади та місцевого самоврядування останніми роками застосовуються наступні найбільш перевірені та популярні інформаційні технології, а саме:

- технології доповненої реальності («Augmented Reality – AR»);
- хмарні технології («Cloud Technology»);
- технології «Big Data»;
- колективний інтелект («Swarm intelligence»);
- блокчейн («Blockchain», «Block chain»);
- 3D-принтери;
- «Spectrum Technology Platform» тощо. [18, с. 92–95].

За останні декілька років багато наукових праць було присвячено саме вивченню штучного інтелекту, які допомагають аналізувати велику кількість вже існуючих даних, а також зможуть контролювати видозміни в цих процесах. Так, на прикладі дослідження науковців у сфері ШІ Магдалени Вагер та Вальтер Тимо де Фріза, останні дійшли висновку про те, що прийняття управлінських рішень у землеустрої штучний інтелект часто використовують у поєднанні з клітинними автоматами («Cellular automata») та дослідженнями операцій («Operation research»), що дає змогу автоматизувати процес ведення земельного кадастру та його бази [19].

Дослідження питання застосування різних методів та форм ШІ у сфері дотримання використання земель за цільовим призначенням, зміни їх цільового призначення та властивостей, а також дослідження термінів ефективності їх використання та раціональності на певній місцевості уможливить знизити ризики корумпованості суб'єктів, які безпосередньо беруть участь у публічно-управлінських рішеннях та заходах контролю. Так, сам за допомогою ШІ буде зведено до мінімуму використання бекдорів і програмних розробках, в тому числі в системі Прозорро.

Очевидно, що людський чинник не може бути повністю виключено із процесу та контролю та моніторингу, проте застосування вищезазначених засобів, вже на створених базах Державного земельного кадастру та Порталу Єдиної державної системи у сфері будівництва дасть змогу мінімізувати комерційну складову у питаннях зміни призначення земель і наблизить земельну стратегему до інтеграції із загальним змістом геостратегії Української Держави [20].

Важливими є регулювання та запровадження нормативних баз для створення підґрунтя у сфері державного управління за земельними відносинами. На теперішній час і технічні можливості і наповненість таких кадастрових баз дозволяє створити підсистему, яка регулюватиме зміну цільового призначення землі, без втручання людського фактору.

Реалізація впровадження методів штучного інтелекту при зміні цього призначення земель можлива за прикладами, які вже були запроваджені раніше в нашій країні на окремих територіях, які найбільш постраждали внаслідок збройної агресії РФ. Так, відповідно до Постанови Кабінету Міністрів України «Про реалізацію експериментального проекту



щодо відновлення населених пунктів, які постраждали внаслідок збройної агресії Російської Федерації» № 382 від 25.04.2023 року, було запроваджено окремий експериментальний порядок на відновлення об'єктів нерухомого майна Агентством відновлення в шістьох визначених населених пунктах. Відновлення цих населених пунктів включає в себе, виготовлення проєктної документації, нове будівництво, реконструкція, реставрація, капітальний ремонт, поточний ремонт і придбання товарів за бюджетні кошти цього Агентства за допомогою та координацією органів місцевого самоврядування [21].

На важливість та значущість дослідження впровадження вищезазначених механізмів за контролем та зміною цільового призначення або виду використання землі вказує існування відповідної судової практики, зокрема судові провадження, що стосуються самовільного захоплення землі в місті Харкові.

На підставі останньої правозастосовної практики, на прикладі будівництва житлового комплексу «ІТ-Парк Manufactura», що розташований на земельній ділянці за адресою: м. Харків, вул. Юлія Чигиріна, 13. Фактично, станом на червень місяць цього року, там розташована десяти поверхова житлова будівля з об'єктами комерційного використання.

Обставинами цього провадження є незаконне будівництво багатоквартирного житлового комплексу за цією адресою, на думку органів прокуратури, які представляють інтереси Харківської міської ради. Рішення суду першої інстанції від 18 січня 2023 року задовольнило позов органів прокуратури повністю. Це рішення передбачало скасування усіх реєстраційних дій щодо новостворених об'єктів нерухомого майна, припинення права власності на ці «новозбудовані» квартири, а також відновлення прав Харківської територіальної громади на земельну ділянку, яка належить їй, шляхом усунення перешкод у користуванні територіальною громадою належною їй земельною ділянкою, яке передбачало зобов'язання юридичної особи – «забудовника» повернути цю ділянку Харківській міській раді [22].

З огляду на правозастосовну діяльність та аналіз нормативно-правової бази, яка стосується оформлення та зміни цільового призначення земель, 19 березня 2024 року було ухвалено рішення суду щодо затвердження «Мирової угоди» між Харківською міською радою та Відповідачем – юридичною особою «Забудовником» про наступне:

– зобов'язання «Забудовника» сплатити суми добровільного відшкодування безпідставно збережених коштів за використання земель комунальної форми власності на території м. Харкова;

– «Забудовник» зобов'язується протягом 12 місяців виконати усі обов'язкові дії, передбачені для забудовника чинним земельним та містобудівним законодавством щодо належного оформлення у встановленому порядку всіх необхідних документів по закінченому будівництвом (реконструюванням) об'єкту нерухомого майна – житловому комплексу «ІТ – Парк Manufactura».

Також протягом 12 місяців з моменту затвердження мирової угоди вжити заходів щодо:

– розроблення проєкту землеустрою щодо відведення земельної ділянки з визначенням категорії і цільового призначення та її затвердження;

– оформлення прав користування земельною ділянкою шляхом укладення договору оренди земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового комплексу.

На «Забудовника» також покладено обов'язки протягом 90 днів з моменту оформлення всіх необхідних документів по закінченому будівництвом (реконструюванням) житловому комплексу «ІТ – Парк Manufactura», передати Департаменту економіки та комунального майна Харківської міської ради 16 квартир, орієнтованою площею 369 кв.м., для поповнення житлового фонду територіальної громади м. Харкова. [17]

На всі ці зобов'язання «Забудовника» Харківська міська рада зобов'язувався протягом розумних строків, але не більш ніж протягом 9 місяців з моменту затвердження цієї Мирової угоди судом, вжити заходів щодо затвердження йому землевпорядної документації з визначенням категорії і цільового призначення земельної ділянки площею 1899 кв.м., оформлення



прав користування земельною ділянкою та укладання договору оренди цієї земельної ділянки для будівництва і обслуговування багатоквартирного житлового комплексу.

Фактично, положення цієї Мірової угоди повністю підривають регулювання у сфері містобудування та становлять основу для майбутніх правопорушень у сфері будівництва, зокрема у сфері порядку введення в експлуатацію об'єктів нерухомого майна.

Окрім того, відповідно до ст. 376 Цивільного кодексу України, нерухоме майно вважається самочинним у випадках: якщо воно побудоване на земельній ділянці, що не надавалась для цієї мети; якщо не було належного дозволу на будівництво; якщо не було належно затвердженого проекту; якщо будівництво здійснено з істотними порушеннями будівельних норм та правил. [18]

Підсумовуючи вищевикладене, можна зробити певні проміжні висновки, а саме рішення суду апеляційної інстанції справді викликає сумніви щодо відповідності нормам, що регулюють відносини у цій сфері. Однак, на даний момент, органи прокуратури вже подали касаційну скаргу на перегляд цього рішення. Це може вказувати на те, що вони сподіваються на зміну судового рішення на більш відповідне нормам закону. Таким чином, справа залишається в процесі розгляду, і майбутні судові рішення можуть вплинути на вирішення цього питання.

На підтвердження вищезазначеного висновку, 22.04.2024 року Ухвалою Верховного Суду у складі колегії суддів Касаційного господарського суду було відкрите касаційне провадження за касаційною скаргою заступника керівника Харківської обласної прокуратури на ухвалу Східного апеляційного господарського суду від 19.03.2024 у справі № 922/436/22.

Висновки і пропозиції. Для уникнення схожих ситуацій в майбутньому, можливо запровадити вищезазначені функції та засоби контролю за цільовим призначенням землі, які, насамперед, є важливими для подальшої реалізації повноважень посадових осіб органів державної влади та місцевого самоврядування, що відповідають за дотримання вимог у сфері раціонального та ефективного використання земель та їх призначенням під час реалізації земельної реформи в Україні. Паралельно, вони мають дотримуватися вимог основних законодавчих актів, що регулюють земельні відносини, зокрема Земельного кодексу України, законів України «Про охорону земель», «Про регулювання містобудівної діяльності» та інших.

Для науковців у цій сфері та держави в цілому постає гостра необхідність у запровадженні окремого інституту з контролю за дотриманням цільового призначення земельних ділянок землевласниками та землекористувачами у поствоєнний час. З метою успішної реалізації земельної реформи в Україні в умовах повномасштабної війни доцільно розробити та впровадити передові технології, які враховуватимуть нові потреби держави, а також забезпечуватимуть збалансованість прав власників та землекористувачів в сьогочасних реаліях. Досягнення цієї мети можливе за умови полегшення певних процесів, зменшення бюрократичних перепон, мінімізації корупційних ризиків, а також впровадження ШІ.

Сучасні виклики, які постали перед нашою державою, зокрема щодо ефективного та раціонального управління її природними ресурсами, зумовлюють необхідність розроблення земельної стратегії — державної політики у сфері земельних відносин і відповідного акта стратегічної правотворчості „Стратегії державної земельної політики України”.

Для реалізації означених завдань необхідно залучати як міжнародних партнерів, так і власних фахівців для відновлення та створення подальших безпечних, екологічних, та правових умов, що стосуються як використання землі, так і її охорони в усіх аспектах цього терміну. Для запровадження механізмів та порядків дій необхідно ретельно та виважено проводити реформи, в тому числі податкові, земельні та екологічні, які відповідали б духу часу в умовах повномасштабної війни РФ, а також власному баченню нашої держави щодо стратегічного розвитку.

Запровадження засобів та методів застосування штучного інтелекту, цифрова трансформація земельних ресурсів, впровадження новітніх досягнень у сфері виміру якості ґрунтів та їх раціональне і ефективне використання згідно з потребами секторів економіки



має стати ключовою та пріоритетною ідеєю — головною рушійною силою, що має забезпечити в майбутньому чітке правове регулювання цих відносин, а також неухильне дотримання законів, які регулюють відносини у сфері функціонально-цільового допустимого використання землі, на всій території України відповідно до визначеного географічного розміщення.

Перспективу дослідження визначеного кола питань доцільно розбити на декілька основних напрямів, які включають в себе: науковий, практичний, правовий, стратегічний, економічний, природоохоронний та екологічний напрями.

Це дослідження було обмежене, оглядом та аналізом впроваджених наявних та майбутніх засобів і способів щодо механізмів, який дозволять виявити їхні переваги та недоліки, що сприятиме розробленню ефективніших стратегій відбудови України в контексті сучасних умов та власного національного потенціалу та спроможностей щодо досягнення проголошених цілей.

Практичним прогнозованим нами наслідком має стати зменшення бюрократичних бар'єрів для раціонального та ефективного використання землі та прискорення як інфраструктурного розвитку нашої країни, так і раціонального відновлення постраждалих територій.

Список використаних джерел:

1. Розпорядження Кабінету Міністрів України від 19.01.2022 № 70-р «Концепції загальнодержавної цільової програми використання та охорони земель». URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/70-2022-%D1%80#Text>. Дата звернення: 14.06.2024.
2. Спільне комюніке про основи миру // URL: <https://www.president.gov.ua/news/spilne-komyunike-pro-osnovi-miru-91581>
3. Ліпкан В. А., Зубко Г. Ю. Стратегія державної інфраструктурної політики України: *монографія*; за загальною редакцією В. А. Ліпкана. Київ: Ліпкан В. А., 2022. 1008 с.
4. Конгрес місцевих та регіональних влад при Президентові України. URL: <https://www.congress.gov.ua/na-odeshchyni-zasiialy-pershi-eksperymentalni-polia-bavovnyku/>. Дата звернення: 14.06.2024.
5. Закон України «Про внесення змін до деяких законів України щодо поширення сортів бавовнику в Україні» від 23.04.2024 № 3645-IX. Офіційний сайт Верховної ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3645-20#Text>. Дата звернення: 14.06.2024.
6. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо спрощення порядку зміни цільового призначення земельних ділянок для залучення інвестицій з метою швидкої відбудови України» від 06.02.2024 № 3563-IX. Офіційний сайт Верховної ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3563-20#Text>. Дата звернення: 14.06.2024.
7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Офіційний сайт Верховної ради України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. Дата звернення: 14.06.2024.
8. Ліпкан В. А. Політичні засади геостратегії сучасної Української Держави. *монографія*. Одеса: Видавничий дім „Гельветика”, 2024. 830 с.
9. Боєприпаси та хімія: як війна шкодить ґрунтам і які є рішення? (2022). URL: <https://gubryka.com/article/soil-ukraine/>. (дата звернення: 14.06.2024)
10. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» від 19.06.2003 № 963-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/963-15#top>. Дата звернення: 14.06.2024.
11. Науково-практичний журнал «Екологічне право». Видавничий дім «Гельветика» 2021. Випуск № 1-4. Текст. Гетьман А.П., Горбань А.В., Костицький В.В., Фоменко А.Є., Шемшученко Ю.С. С. 56-61.
12. Ліпкан В. А. Стратегема: політичний зміст поняття. Актуальні проблеми національного законодавства: збірник матеріалів Міжнародної науково-практичної конференції, м. Кропивницький, 25 квітня 2024 року. Частина 1. Кропивницький, 2024. С. 41—45.



13. Машкова Т. В. Оцінка якісних параметрів земель сільськогосподарського призначення для цілей обліку / Т. В. Машкова // Стратегічний розвиток підприємств аграрної сфери економіки України: аналітично-прогнозна оцінка : кол. монографія / За заг. ред. В. К. Савчука. К.: ЦП «Компринт», 2017. С. 238-245.

14. Русан В. М. Теоретико-методологічні аспекти раціонального сільськогосподарського землекористування. Економіка АПК. 2008. № 7. С. 27-30.

15. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні: моногр. Київ : Логос, 2011. 668 с.

16. Andrews, L., (2019), «Public administration, public leadership and the construction of public value in the age of the algorithm and ‘big data’», *Public Administration*, 97, pp. 296—310, URL: <https://onlinelibrary.wiley.com/doi/10.1111/padm.12534> (дата звернення: 14.06.2024).

17. Діордіца І. В. Кібербезпекова політика України: стан та пріоритетні напрями реалізації: монографія. Запоріжжя: Видавничий дім «Гельветика», 2018. 548 с.

18. Довбенко В.І. Оцінювання ефективності застосування новітніх інформаційних технологій в економіці. Побудова інформаційного суспільства: ресурси і технології: матеріали XVIII Міжнародної наук.-практ. конф. (м. Київ, 19–20 вересня 2019 р.) / МОН України, УкрІНТЕІ та ін. Київ : УкрІНТЕІ, 2019. С. 92–95.

19. Comparative Review of Methods Supporting Decision-Making in Urban Development and Land Management. URL: <https://www.mdpi.com/2073-445X/8/8/123> Дата звернення: 14.06.2024.

20. Ліпкан В. А. Геостратегія сучасної Української держави: засади формування. *Вісник Львівського університету*. Серія: філософсько-політологічні студії. 2022. № 42. С. 268-277.

21. Постанова Кабінету Міністрів України «Про реалізацію експериментального проекту щодо відновлення населених пунктів, які постраждали внаслідок збройної агресії Російської Федерації» № 382 від 25.04.2023 року. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/382-2023-%D0%BF#Text>. Дата звернення: 14.06.2024.

22. Рішення Господарського суду Харківської області від 18.01.2023 року № 922/436/22. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/108765478>. Дата звернення: 15.05.2024.

23. Ухвала Східного апеляційного господарського суду від 19.03.2024 року № 922/436/22. Єдиний державний реєстр судових рішень. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/117783742>. Дата звернення: 15.05.2024.

24. Узагальнення застосування ст. 376 ЦК та ст. 38 ЗУ «Про регулювання містобудівної діяльності». Офіційний сайт Харківського апеляційного суду. URL: https://hra.court.gov.ua/sud4818/inshe/inf_court/uzag19c12. Дата звернення: 15.05.2024.

25. Шульга, А. М. «Забруднення та псування земельних ресурсів України, як ознака кримінальних правопорушень проти миру, безпеки людства та міжнародного правопорядку в умовах російської воєнної агресії», *Journal «ScienceRise: Juridical Science»* № 2 (2023): 24 file:///C:/Users/1/Downloads/283449-Article%20Text-653617-1-10-20230630.pdf. Дата звернення: 14.06.2024.

