

ЦИВІЛЬНЕ ПРАВО І ЦИВІЛЬНИЙ ПРОЦЕС; СІМЕЙНЕ ПРАВО; МІЖНАРОДНЕ ПРИВАТНЕ ПРАВО

УДК 330-048.56-045.62:33.05:334.752:332.2
DOI <https://doi.org/10.32782/chern.v3.2025.7>

Д. Р. Гаращенко
*аспірант кафедри цивільного та господарського права
юридичного факультету
Національного університету біоресурсів і природокористування України
orcid.org/0009-0000-4739-5159*

ПОДІЛ, ОБ'ЄДНАННЯ ТА ЗМІНА ЦІЛЬОВОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЯК ЦИВІЛЬНИЙ ПРАВОЧИН

У статті досліджено правову природу поділу, об'єднання та зміни цільового призначення земельної ділянки крізь призму цивільного права. Проаналізовано правочин як підставу для таких змін, зокрема питання волевиявлення сторін, юридичних наслідків та обмежень. Розглянуто співвідношення цих правочинів із нормами земельного та адміністративного права, а також їхній вплив на майнові права власників та користувачів земельних ділянок. Визначено правові ризики та обмеження, пов'язані з такими діями, враховуючи судову практику та законодавчі зміни. У дослідженні процесів поділу, об'єднання та зміни цільового призначення земельних ділянок використовувалися різні методи. Аналіз нормативно-правових актів дозволив з'ясувати, як законодавчі зміни впливають на ці процеси. Контент-аналіз публікацій допоміг оцінити наявні проблеми та практичні аспекти землевпорядкування в Україні. Порівняльний аналіз надав можливість порівняти ситуацію в Україні з міжнародним досвідом, що допомогло виявити найкращі практики. За допомогою кейс-методу було досліджено конкретні приклади змін цільового призначення та поділу земель, що дозволило краще зрозуміти їхню реалізацію. Визначено, що поділ земельних ділянок є важливим механізмом для власників, які бажають раціонально розподілити свої земельні активи, зокрема між спадкоємцями чи партнерами. Цей процес дозволяє чітко визначити права власності та забезпечує ефективне управління землею, зберігаючи її цілісність. Водночас об'єднання земельних ділянок відіграє ключову роль у реалізації масштабних будівельних і розвиткових проєктів, даючи можливість для створення більших та більш функціональних земельних площ, що необхідні для будівництва житлових комплексів або комерційних об'єктів. Формування земельних ділянок відбувається через поділ або об'єднання за допомогою проєктів землеустрою чи технічної документації, якщо цільове призначення не змінюється. Якщо потрібно змінити цільове призначення, це робиться через розробку проєкту землеустрою. Зміна цільового призначення земельної ділянки стає необхідною, коли вона повинна використовуватися для інших цілей, ніж ті, що були первісно визначені в Державному земельному кадастрі. Це дозволяє адаптувати використання землі до актуальних потреб.

Ключові слова: поділ земельної ділянки, об'єднання земельних ділянок, зміна цільового призначення, цивільний правочин, земельне право, правові ризики.

Harashchenko D. R. DIVISION, UNIFICATION AND CHANGE OF PURPOSE OF A LAND PLOT AS A CIVIL TRANSACTION

The article examines the legal nature of the division, unification and change of the purpose of a land plot through the prism of civil law. The transaction is analyzed as the basis for such changes, in particular the issue of the expression of the will of the parties, legal consequences and restrictions. The correlation of these transactions with the norms of land and administrative law is considered, as well as their impact on the property rights of owners and users of land plots. The legal risks and restrictions associated with such actions are determined, taking into account judicial practice and legislative changes. Various methods were used in the study of the processes of division, unification and change of the purpose of land plots. The analysis of regulatory legal acts made it possible to find out how legislative changes affect these processes. Content analysis of publications helped to assess the existing problems and practical aspects of land management in Ukraine. Comparative analysis provided an opportunity to compare the situation in Ukraine with international experience, which helped to identify best practices. Using the case method, specific examples of land use changes and land division were investigated, which allowed for a better understanding of their implementation. It has been determined that the division of land plots is an important mechanism for owners who wish to rationally distribute their land assets, in particular between heirs or partners. This process allows for a clear definition of property rights and ensures effective management of the land, preserving its integrity. At the same time, the unification of land plots plays a key role in the implementation of large-scale construction and development projects, allowing for the creation of larger and more functional land areas necessary for the construction of residential complexes or commercial facilities. The formation of land plots occurs through division or unification using land management projects or technical documentation, if the intended purpose does not change. If it is necessary to change the intended purpose, this is done through the development of a land management project. Changing the intended purpose of a land plot becomes necessary when it must be used for purposes other than those originally defined in the State Land Cadastre. This allows adapting land use to current needs.

Key words: division of a land plot, unification of land plots, change of intended purpose, civil transaction, land law, legal risks.

Актуальність теми. Регулювання земельних відносин займає важливе місце в правовій системі України, оскільки земля є об'єктом як господарської, так і цивільно-правової діяльності. Одним із ключових аспектів управління земельними ресурсами є можливість їх поділу, об'єднання та зміни цільового призначення. Ці процеси мають значний вплив на цивільний обіг земельних ділянок, оскільки стосуються прав власності, користування та розпорядження ними.

З огляду на це, важливим є визначення правової природи таких змін та їхнього місця в системі цивільно-правових правочинів. З одного боку, поділ, об'єднання та зміна цільового призначення земельної ділянки відбуваються на підставі волевиявлення її власника, що характерно для цивільних правочинів. З іншого боку, ці дії регулюються нормами земельного та адміністративного права, що накладає певні обмеження та зумовлює необхідність державного контролю.

Метою статті є аналіз поділу, об'єднання та зміни цільового призначення земельної ділянки як цивільного правочину, дослідження правових наслідків таких дій, а також виявлення основних ризиків та обмежень, що можуть виникати у процесі їх реалізації.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Вивченням досліджуваної теми займалися такі вчені як В. В. Савчак, В. Л. Мунтян, В. В. Носік, О. О. Погрібний, В. А. Янковський, В. І. Семчик, Н. І. Титова та інші.

Виклад основного матеріалу. Для власників земельних ділянок поділ є дієвим механізмом, який дає змогу раціонально розподілити земельні активи між спадкоємцями чи партнерами. Це сприяє чіткому визначенню прав власності та ефективному управлінню землею, водночас зберігаючи її цілісність.

Водночас об'єднання земельних ділянок відіграє важливу роль у реалізації будівельних і розвиткових проєктів. Для забудовників цей процес відкриває можливість сформувати більшу, більш функціональну земельну площу, що сприятиме втіленню масштабних проєктів, зокрема будівництва житлових комплексів чи комерційних об'єктів.

Відповідно до статті 79 Земельного кодексу України, формування земельних ділянок відбувається, зокрема, шляхом їх поділу або об'єднання на основі раніше сформованих ділянок.

За загальним правилом, формування земельних ділянок (за винятком випадків, передбачених частинами шостою – сьомою цієї статті) здійснюється на підставі проєктів землеустрою щодо відведення земельних ділянок. У разі поділу чи об'єднання вже сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їхнього цільового призначення, таке фор-

мування здійснюється на основі технічної документації із землеустрою.

Земельна ділянка набуває статусу об'єкта цивільних прав з моменту її формування. Після цього можна укласти будь-які цивільно-правові угоди щодо неї, якщо вони не суперечать законодавчим обмеженням для певних категорій земель. Зокрема, ділянку можна успадковувати, дарувати або використовувати для будівництва.

Сформованою земельна ділянка вважається за наявності кадастрового номера та внесення відповідної інформації до Державного земельного кадастру. В Україні процедури оформлення земельних ділянок та підтвердження прав власності чи користування зазнавали суттєвих змін упродовж років незалежності. У деяких випадках ділянки, право власності (користування) на які виникло до 2004 року, визнаються сформованими навіть без присвоєння кадастрового номера.

Формування нових ділянок з однієї або створення однієї ділянки з кількох здійснюється шляхом поділу чи об'єднання через розроблення землепорядної документації. Крім того, одночасно з поділом або об'єднанням можна змінити цільове призначення земельної ділянки шляхом розроблення проєкту землеустрою щодо її відведення.

Відповідно до частини 2 статті 79-1 Земельного кодексу України, формування земельних ділянок відбувається у кількох випадках, зокрема шляхом їх відведення із земель державної чи комунальної власності, поділу або об'єднання раніше сформованих ділянок, визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за відповідними проєктами землеустрою, інвентаризації таких земель у передбачених законом випадках, а також за проєктами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Формування земельних ділянок, за загальним правилом, здійснюється на основі проєктів землеустрою щодо їх відведення. Однак є винятки, коли такі проєкти не розробляються. Зокрема, при поділі та об'єднанні раніше сформованих земельних ділянок, що перебувають у власності або користуванні без зміни їх цільового призначення, здійснюється розробка технічної документації із землеустрою. Іншим винятком є винесення меж сформованої земельної ділянки в натуру (на місцевість) до її державної реєстрації, коли використовується документація, що стала підставою для формування ділянки. Інші випадки стаття 79-1 Земельного кодексу не регулює.

Цільове призначення земельної ділянки визначає допустимі напрямки її використання відповідно до технічної документації із землеустрою та чинного законодавства. Іншими словами, воно встановлює, з якою метою може використовуватися певна земельна ділянка.

Згідно зі статтею 19 Земельного кодексу України, всі землі поділяються на дев'ять категорій за основним цільовим призначенням. Кожна з них, у свою чергу, включає різні види цільового призначення, що визначають специфіку використання земельної ділянки та її правовий режим. При цьому можлива як зміна виду цільового призначення в межах певної категорії, так і перехід ділянки до іншої категорії земель.

Необхідність зміни цільового призначення виникає, коли ділянка планується для використання в цілях, що відрізняються від тих, які були первісно внесені до Державного земельного кадастру. Це дозволяє адаптувати використання землі до актуальних потреб. Наприклад, якщо раніше ділянка була призначена для ведення садівництва, але власник вирішив збудувати на ній житловий будинок, для легалізації такого використання необхідно змінити її цільове призначення.

Згідно з абзацом 2 статті 20 Земельного кодексу України, зміна цільового призначення земельної ділянки здійснюється на підставі проекту землеустрою щодо її відведення. При цьому зміна цільового призначення не є підставою для формування земельної ділянки, однак поділ чи об'єднання ділянки, незалежно від зміни її цільового призначення, тягне за собою її формування. Законодавство також встановлює винятки для випадків поділу та об'єднання без зміни цільового призначення, що передбачає розробку технічної документації.

Формування земельної ділянки при її поділі або об'єднанні зі зміною цільового призначення не передбачене окремою нормою, проте виходячи зі змісту статей 20 та 79-1 Земельного кодексу України, така можливість не була заборонена. Оскільки закон не містив обмежень щодо умов формування земельних ділянок у разі поділу чи об'єднання, це дозволяло застосовувати загальні положення про зміну їхнього цільового призначення. Але з 24 липня 2021 року в Україні суттєво змінилася процедура зміни цільового призначення земельних ділянок. Це стало наслідком набрання чинності Законом України від 17 червня 2020 року № 711-IX «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо планування використання земель» (далі – Закон № 711). В результаті цього статтю 20 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) було викладено в новій редакції. Головним нововведенням є те, що визначення категорії земель та цільового призначення земельної ділянки здійснюватиметься відповідно до визначеного функціонального призначення території, встановленого затвердженим комплексним планом просторового розвитку території (КППРТ) територіальної громади або генеральним планом (Генплан) населеного пункту.

Важливо розуміти, що під час поділу земельної ділянки змінити її цільове призначення неможливо. Зміна цільового призначення частини земельної ділянки може бути розпочата лише після виділення цієї частини в окрему земельну ділянку, яка буде зареєстрована в Державному земельному кадастрі, а право власності на неї – у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Поділ або об'єднання земельної ділянки не скасовує існуючі обмеження на її використання. Усі обмеження, які були накладені на початкову ділянку, будуть поширюватися і на новоутворені ділянки, за винятком випадків, коли обмеження стосувалися лише частини земельної ділянки, яка не увійшла до новоутвореної.

Якщо земельна ділянка знаходиться в оренді, на правах емфітевзису, суперфіцію чи передана в іпотеку, її поділ можливий лише після отримання нотаріально засвідченої письмової згоди відповідних осіб. Після поділу всім договорам користування або застави потрібно буде переукласти.

Розмір та конфігурація земельної ділянки повинні бути такими, щоб не створювати перешкод для її використання згідно з цільовим призначенням.

Об'єднати земельні ділянки можна за таких умов:

- усі ділянки, що об'єднуються, знаходяться в межах одного населеного пункту;
- земельні ділянки мають спільну межу;
- всі об'єднувані ділянки мають однакове цільове призначення;
- на земельну ділянку не накладено арешт.

Для об'єднання земельних ділянок необхідно виконати кілька кроків:

1. Перевірити, чи зареєстрована ваша земельна ділянка в Державному земельному кадастрі та право власності на неї в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

2. Замовити виготовлення технічної документації із землеустрою для поділу та об'єднання земельних ділянок в землевпорядній організації. Документація має бути підготовлена в паперовій та електронній формах.

3. Звернутися до державного кадастрового реєстратора в територіальному органі Держземагентства України із заявою про державну реєстрацію земельної ділянки, сформованої в результаті об'єднання. Якщо це не передбачено договором із землевпорядною організацією, то звертатися має вона.

Висновки. Поділ земельних ділянок є важливим механізмом для власників, які бажають раціонально розподілити свої земельні активи, зокрема між спадкоємцями чи партнерами. Цей процес дозволяє чітко визначити права власності та забезпечує ефективне управління землею, зберігаючи її цілісність. Водночас об'єднання

земельних ділянок відіграє ключову роль у реалізації масштабних будівельних і розвиткових проєктів, даючи можливість для створення більших та більш функціональних земельних площ, що необхідні для будівництва житлових комплексів або комерційних об'єктів.

Формування земельних ділянок відбувається через поділ або об'єднання за допомогою проєктів землеустрою чи технічної документації, якщо цільове призначення не змінюється. Якщо потрібно змінити цільове призначення, це робиться через розробку проєкту землеустрою. Зміна цільового призначення земельної ділянки стає необхідною, коли вона повинна використовуватися для інших цілей, ніж ті, що були первісно визначені в Державному земельному кадастрі. Це дозволяє адаптувати використання землі до актуальних потреб.

Щодо поділу земельної ділянки, зміна її цільового призначення може бути розпочата лише після реєстрації частини ділянки як окремої, але процес поділу чи об'єднання не скасовує існуючих обмежень на використання земель. Поділ чи об'єднання можливі лише за певних умов, таких як спільна межа ділянок і однакове цільове призначення. Для об'єднання земельних ділянок необхідно виконати ряд процедур, включаючи перевірку реєстрації в Державному земельному кадастрі, виготовлення технічної документації та подання заяви до державного кадастрового реєстратора.

Література

1. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3. Ст. 27.
3. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV // Відомості Верховної Ради України. 2003. № 36. Ст. 282.
4. Лісова Т.В. Правове забезпечення відновлення земель: теоретичні і практичні проблеми: монографія. Нац. юрид. ун-т ім. Я. Мудрого; ред. Г.М. Соловйова; відп. за вип. Н.М. Ярошенко. Харків: Юрайт, 2020. 394 с.
5. Янковський В. А. До поняття земельної ділянки сільськогосподарського призначення. Науковий вісник Ужгородського Національного Університету, 2023. Вип 80, частина 1.
6. Земельний кодекс України. Науково-практичний коментар. Станом на 15 вересня 2021 року / За заг. ред. І.В. Гиренко К.: Видавничий дім «Професіонал», 2021. 804 с.
7. Барабаш А.Г., Кравченко В.Я. Право землеволодіння та його види. *Південний правничий часопис*. 2021. № 1. С. 133–138.
8. Сенюта Л.Б. Система земельного права України як галузі права : дис. канд. юрид. наук / Львівський національний університет імені Івана Франка Міністерства освіти і науки України, Інститут держави і права ім. В.М. Корецького Національної академії наук України. Київ, 2019. 236 с.
9. Єлькіна М.. Поділ, виділ, об'єднання земельних ділянок. Алгоритм реєстраційних дій. Мала енциклопедія нотаріуса. МЕН № 3 (87), червень 2016 р. с. 28–84.