

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2026.3.10>

ДАНІЛІК Д.М.

ПРАВОВІ ЗАСАДИ ВИКОРИСТАННЯ ЗЕМЕЛЬ ДЛЯ ЗДІЙСНЕННЯ НАДРОКОРИСТУВАННЯ В КОНТЕКСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ МІЖНАРОДНИХ ІНВЕСТИЦІЙНИХ УГОД УКРАЇНИ

LEGAL PRINCIPLES OF LAND USE FOR SUBSOIL USE IN THE CONTEXT OF THE IMPLEMENTATION OF INTERNATIONAL INVESTMENT AGREEMENTS OF UKRAINE

Статтю присвячено комплексному теоретико-правовому аналізу сучасного стану, викликів та стратегічних перспектив вдосконалення правового режиму земель, що надаються для потреб надрокористування в Україні. Актуальність наукового дослідження зумовлена активним практичним розгортанням масштабних міжурядових інвестиційних проєктів, зокрема підписанням та реалізацією стратегічної Угоди між Урядом України та Урядом Сполучених Штатів Америки про створення Американсько-українського інвестиційного фонду відбудови, що вимагає забезпечення оперативного і легітимного доступу до геологорозвідки за умови обов'язкового законодавчого захисту майнових прав вітчизняних землевласників і землекористувачів. У роботі детально виявлено та проаналізовано суттєву законодавчу недосконалість у правовому регулюванні в чинній редакції статті 97 Земельного кодексу України. Констатовано, що виключно консенсуальний характер договірних відносин у сучасних геополітичних та економічних реаліях створює серйозні ризики штучного блокування стратегічних інвестиційних проєктів через прояви неконструктивної договірної позиції з боку приватних суб'єктів у межах цілісних родовищ корисних копалин критичного та стратегічного значення. З метою усунення наявних прогалин у законодавстві обґрунтовано доцільність та юридичну виваженість доповнення переліку земельних сервітутів новим видом: «правом на користування земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт на ділянках надр стратегічного та (або) критичного значення». Головна наукова новела дослідження полягає в розробці та теоретичному обґрунтуванні концепції подвійного обмеження прав інвестора з метою збалансування інтересів сторін. Додатково запропоновано інноваційний екологічний та фінансово-правовий інструмент для захисту прав власників землі у вигляді впровадження імперативного механізму попереднього гарантування рекультивациі земель надрокористувачем. Цей інструмент вимагає від інвестиційної компанії внесення 100% кошторисної вартості відновлення родючого шару ґрунту на захищений банківський рахунок до моменту фізичного початку будь-яких розвідувальних робіт. Сформульовані наукові пропозиції дозволяють забезпечити реальний паритет інтересів держави, іноземного капіталу та українського власника землі, перетворюючи приватного землевласника на захищеного та економічно задоволеного бенефіціара інвестиційного процесу.

Ключові слова: земельні спори, гарантії прав на землю, земельні правовідносини, правовий режим земель, надрокористування, сервітут, рекультивациа, інвестиційний фонд відбудови, землі промисловості.

© ДАНІЛІК Д.М. – кандидатка юридичних наук, доцентка, доцентка кафедри земельного та аграрного права (Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого) <https://orcid.org/0000-0002-9946-9292>

Стаття поширюється на умовах ліцензії відкритого доступу (CC BY 4.0)



The article is devoted to a comprehensive theoretical and legal analysis of the current state, challenges and strategic prospects for improving the legal regime of lands provided for subsoil use in Ukraine. The relevance of the scientific research is due to the active practical deployment of large-scale intergovernmental investment projects, in particular, the signing and implementation of the Strategic Agreement between the Government of Ukraine and the Government of the United States of America on the creation of the American-Ukrainian Investment Fund for Reconstruction, which requires ensuring prompt and legitimate access to geological exploration under the condition of mandatory legislative protection of the property rights of domestic landowners and land users. The paper reveals and analyzes in detail a significant legislative imperfection in the legal regulation of the current version of Article 97 of the Land Code of Ukraine. It is stated that the exclusively consensual nature of contractual relations in modern geopolitical and economic realities creates serious risks of artificial blocking of strategic investment projects due to manifestations of an unconstructive contractual position on the part of private entities within the framework of integral deposits of minerals of critical and strategic importance. In order to eliminate existing gaps in the legislation, the feasibility and legal soundness of supplementing the list of land easements with a new type is substantiated: "the right to use a land plot for conducting exploration work in subsoil areas of strategic and (or) critical importance". The main scientific novelty of the study is the development and theoretical substantiation of the concept of double restriction of investor rights in order to balance the interests of the parties. Additionally, an innovative environmental and financial and legal instrument is proposed to protect the rights of land owners in the form of the introduction of an imperative mechanism for prior guarantee of land reclamation by the subsoil user. This instrument requires the investment company to deposit 100% of the estimated cost of topsoil restoration into a secure bank account prior to the physical commencement of any exploration work. The formulated scientific proposals allow for real parity of interests between the state, foreign capital, and the Ukrainian landowner, transforming the private landowner into a protected and economically satisfied beneficiary of the investment process.

Key words: *land disputes, guarantees of land rights, land legal relations, legal regime of lands, subsoil use, easement, reclamation, reconstruction investment fund, industrial lands.*

Вступ. Сучасний етап розвитку світової економіки характеризується глобальною трансформацією, зумовленою «зеленим переходом», цифровізацією та посиленням технологічної конкуренції між провідними державами світу. У цьому контексті особливого стратегічного значення набувають критично важливі мінеральні ресурси та рідкісноземельні метали (літій, титан, графіт, кобальт тощо), які є фундаментальною основою для оборонно-промислового комплексу, виробництва мікросхем та систем відновлюваної енергетики. Україна, володіючи значними прогнозними ресурсами та розвіданими родовищами критичної сировини, інтегрується у світові ланцюги постачання, що підтверджується підписанням та реалізацією масштабної рамкової інвестиційної Угоди між Урядом України та Урядом Сполучених Штатів Америки про створення Американсько-українського інвестиційного фонду відбудови [1]. Реалізація цієї інвестиційної стратегії неминуче актуалізує комплекс складних, системних правових проблем на стику екологічного, надрового та, перш за все, земельного права. Початкова та найбільш ризикована стадія будь-якого інвестиційного проекту в сфері надрокористування – геологічне вивчення та геологорозвідка – здійснюється безпосередньо на земній поверхні й регулюється нормами ст. 97 Земельного кодексу України (ЗК України) [2]. Зазначена норма встановлює обов'язки підприємств, що проводять розвідувальні роботи, зокрема щодо укладення угод із власниками землі та землекористувачами, відшкодування збитків і проведення рекультивациі. Проте чинне земельне законодавство України виявляється не повною мірою адаптованим до масштабних викликів, які постають при реалізації міжнародних угод такого рівня. Виникає очевидна правова колізія між публічним (державним) інтересом щодо виконання міжнародних зобов'язань та забезпечення національної безпеки й приватним інтересом власників земель, під якими залягають стратегічні надра. Наявність сотень дрібних приватних землевласників у межах одного великого родовища створює ризики блокування розвідувальних робіт через відсутність правових механізмів оперативного (тимчасового) доступу інвестора до ділянок надр. Крім того, інституційні механізми

гарантування фінансової відповідальності іноземних інвесторів за рекультивуацію земель після завершення розвідувальних робіт потребують кардинального реформування. Все це зумовлює гостру необхідність комплексного теоретико-правового аналізу положень чинного ЗК України, виявлення системних прогалин у регулюванні відносин між надрокористувачами та землевласниками й розробки науково обґрунтованих пропозицій щодо вдосконалення земельного законодавства України для забезпечення балансу інтересів держави, суспільства та приватного капіталу.

Стан опрацювання проблематики. Теоретико-правові засади використання земель для потреб надрокористування були предметом наукової уваги таких вітчизняних дослідників, як Н.П. Барабаш [3], Р.С. Кірін [4], О.Ю. Макаренко [5], А.І. Ріпенко [6], В.К. Філатова [7], Д.М. Золотарьова [8] та інших. Проте більшість праць були підготовлені до підписання Угоди між Урядом України та Урядом Сполучених Штатів Америки про створення Американсько-українського інвестиційного фонду відбудови, що зумовлює необхідність оновленого наукового переосмислення існуючого нормативно-правового забезпечення використання земель для здійснення надрокористування в контексті реалізації міжнародних інвестиційних угод України. Таким чином, аналіз сучасного стану правового регулювання у цій сфері є не лише актуальним з науково-теоретичного погляду, але і важливим у практичному вимірі.

Постановка завдання. Метою статті є комплексний аналіз сучасного стану та перспектив трансформації правового режиму земель, що надаються для потреб надрокористування, а також обґрунтування концептуальних засад вдосконалення земельного законодавства України з метою забезпечення балансу між інтересами стратегічного інвестування та гарантіями захисту прав власників і користувачів земельних ділянок. Дослідити загальну проблематику правового забезпечення доступу суб'єктів надрокористування до земельних ресурсів, виявивши системні прогалини в інституціональному узгодженні земельного та надрового законодавства України.

Виклад основного матеріалу. Правовий режим земель, що надаються для потреб надрокористування, становить складний, комплексний міжгалузевий інститут, що перебуває на стику земельного та надрового права. Специфіка цих відносин полягає в тому, що використання підземного простору (надр) є неможливим без безпосереднього фізичного та правового доступу до земної поверхні. У вітчизняній правовій доктрині тривалий час точилася дискусія щодо оптимальних правових форм такого доступу [9, с. 488–493].

Використання земель для потреб надрокористування не є однорідним і можна поділити на дві основні стадії: стадія промислової розробки та видобутку, яка має стаціонарний характер, потребує повного вилучення землі, зміни її цільового призначення на землі промисловості (ст. 20, 66 ЗК України) та оформлення довгострокових прав. Стадія геологічного вивчення та геологорозвідки, яка є динамічною, просторово рухливою і здійснюється без вилучення ділянок у власників. Саме цей первинний етап є базисом, з якого юридично починається будь-яка інвестиційна діяльність у сфері надрокористування.

Головним правовим підґрунтям для такого первинного доступу в чинному земельному законодавстві виступає ст. 97 ЗК України. Проте досвід практичного застосування показав, що ігнорування законодавцем наукових рекомендацій щодо чіткої уніфікації істотних умов угоди про проведення розвідувальних робіт та збереження виключно консенсуальної (добровільної) моделі взаємин створило передумови для системної кризи інституту землевідведення для потреб надрокористування в сучасних умовах [9, с. 496–499].

Сучасний стан розвитку економіки України характеризується переходом до реалізації масштабних міжнародних проєктів. Підписання стратегічної інвестиційної Угоди між Урядом України та Урядом Сполучених Штатів Америки про створення Американсько-українського інвестиційного фонду відбудови вивело проблематику надання земель для надрокористування на рівень національної та геополітичної безпеки. Інвестиційні графіки Американсько-Українського фонду відбудови вимагають оперативного початку геологорозвідувальних робіт на величезних площах. Однак у процесі практичного втілення цих проєктів виникла низка суттєвих правових перешкод. Масштабне дослідження стратегічних родовищ неминуче охоплює території, розпайованих земель на сотні приватних земельних ділянок, передовсім сільськогосподарського призначення.

Чинна редакція ст. 97 ЗК України, яка вимагає обов'язкового укладення індивідуальної угоди з кожним власником землі, в сучасних реаліях зазнає деструктивного впливу. З одного боку, відмова навіть декількох громадян пустити техніку для буріння свердловин повністю паралізує розвідку всього родовища. Держава, маючи міжнародні зобов'язання, виявляється безпорадною у цій ситуації, оскільки примусові інструменти відчуження власності передбачені виключно для

стадії будівництва промислових об'єктів (видобутку), але абсолютно відсутні для стадії розвідки. З іншого боку, закріплена у статті 97 ЗК України консенсуальна модель створює лише ілюзію правової визначеності. На практиці вона хоча і декларує абсолютну свободу договору, але водночас залишає землевласника або землекористувача безпосередньо із потужним юридичним та адміністративним ресурсом стратегічного інвестора.

Таким чином, законодавець стикається з викликом компромісного розмежування меж державного регулювання надрокористування та недоторканності права приватної власності на землю та вирішення фундаментальної дилеми щодо збалансування публічно-інвестиційного інтересу держави та приватноправових гарантій індивідуального землевласника.

Насьогодні, у Верховній Раді України зареєстровано проєкт Закону № 15454 [10], метою якого є удосконалення механізмів надання та реалізації права на користування надрами шляхом проведення аукціону (електронних торгів) та на умовах угод про розподіл продукції, що дасть змогу покращити умови для залучення інвестицій, розвитку видобутку корисних копалин, та їх збагачення та (або) переробки, забезпечити сталість надрокористування, забезпечити проведення конкурсів з укладення угод про розподіл продукції щодо ділянок надр (родовищ корисних копалин) стратегічного та (або) критичного значення, створення належного правового механізму реалізації угод про розподіл продукції, що сприятиме виконанню Плану України та реалізації домовленостей відповідно до Угоди між Урядом України та Урядом США про створення Американсько-Українського інвестиційного фонду відбудови [11].

Законодавчі новели охоплюють весь операційний цикл надрокористування: від етапу формування ділянок і проведення електронних торгів до коригування спецдозволів, лонгації строків промислової розробки та реалізації угод про розподіл продукції. Земельні питання також вирішуються цим законопроектом, а саме пропонується наступне: удосконалення процедури сервітуту для потреб надрокористування, зокрема щодо земель державної і комунальної власності; модернізація процедури примусового вилучення земельних ділянок у виключних випадках (щодо земель приватної власності для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності); включення додаткових можливостей державної підтримки проєктів зі значними інвестиціями [12]. Видається, що стратегічним напрямком вдосконалення правового регулювання у зазначеній сфері має бути максимальне розширення та нормативне закріплення додаткових гарантій для приватного суб'єкта як менш захищеного учасника земельно-надрових відносин – українського землевласника та землекористувача. Примусове вилучення земельних ділянок у виключних випадках, наприклад, для здійснення надрокористування в контексті реалізації міжнародних інвестиційних угод України постає як досить радикальне законодавче рішення.

Визнаючи обмеженість суто зобов'язально-правових (договірних) інструментів, зокрема концепції типових угод, які не здатні повною мірою подолати неконструктивну договірну позицію приватних контрагентів, необхідно шукати більш збалансоване рішення.

Для забезпечення реального виконання інвестиційної Угоди між Україною та США щодо видобутку корисних копалин та компонентів стратегічного та критичного значення можна розглянути запровадження удосконалення процедури сервітуту для потреб надрокористування, зокрема окрім земель державної та комунальної власності, а також і земель приватної форми власності.

Нормативне закріплення у ст. 99 ЗК України такого виду земельного сервітуту як, наприклад, «право на користування земельною ділянкою для проведення розвідувальних робіт на ділянках надр стратегічного та (або) критичного значення» має бути не інструментом примусу, а державною гарантією справедливої компенсації та балансу інтересів учасників правовідносин. Якщо інвестор отримує санкціонований державою доступ до розвідувальних площ для виконання міжнародних угод, закон повинен імперативно захистити права власників землі. Плата за тимчасовий розвідувальний сервітут не може бути символічною. Вона має розраховуватися за спеціальною шкалою, яка покриває не лише реальні збитки та упушений виграш від втрати врожаю (що передбачено ч. 4 ст. 97 ЗК України), а й містити обов'язковий інвестиційний преміум-коефіцієнт за надання доступу до стратегічних надр. Власник приватної землі має бути фінансово зацікавлений у реалізації проєкту, отримуючи виплати, що перевищують стандартний дохід від сільськогосподарського використання земельної ділянки за аналогічний період. Землевласник повинен мати абсолютну впевненість, що його земля не перетвориться на деградовану територію. Рекultyвація є прямим правозахисним шитом для власників таких земель. До моменту, поки іноземна компанія не внесе 100% вартості відновлення родючого шару ґрунту на захищений рахунок в українському банку, жодна одиниця техніки не має права заїхати на поле. Це нівелює ризик банкрутства інвестора та перекладання фінансового тягара на плечі власника землі.

Таким чином, запропонована трансформація земельного законодавства забезпечує паритет інтересів: держава виконує міжнародні зобов'язання перед стратегічними партнерами (США), інвестор отримує швидкий та легітимний доступ до геологорозвідки, а український землевласник отримує достатній рівень правового захисту та фінансової вигоди, що перетворює його з пасивного об'єкта примусу на захищеного та задоволеного бенефіціара інвестиційного процесу.

Головна наукова та практична дилема впровадження такого речового права полягає в тому, чи не призведе воно до тотального порушення прав приватного землевласника і чи не заважатиме розвідувальна діяльність його повсякденному господарюванню. Геологорозвідка рідкісноземельних металів (наприклад, літію чи титану) не означає, що інвестор займає всю земельну ділянку. Фізичне буріння свердловини чи встановлення геофізичного обладнання потребує локальної ділянки (одиниці або десятки квадратних метрів). Тому запропонований сервітут має чітко визначати координати зони безпосереднього втручання. Землевласник продовжує безперешкодно засівати та обробляти решту 95% своєї земельної ділянки. Інвестор має право лише на проїзд чітко визначеним технологічним маршрутом. Розвідувальні роботи на конкретній точці родовища тривають від кількох днів до кількох тижнів. Тимчасовий розвідувальний сервітут має встановлюватися не «взагалі на роки», а на чітко визначені технологічні вікна. Власник землі не втрачає свій титул володільця, а лише зазнає тимчасового та локального обмеження, яке компенсується фінансовими та екологічними гарантіями.

Висновки. Виходячи з вищенаведеного можна вказати, що зобов'язально-правових моделей регулювання відносин у сфері стратегічного надрокористування не достатньо. Чинний договірний інструментарій ст. 97 ЗК України, включно з потенційним впровадженням типових форм угод, виявляється неефективним перед проблемою неконструктивної договірної позиції окремих приватних суб'єктів. Це зумовлює необхідність пошуку нових титулів користування землями для здійснення надрокористування в контексті реалізації міжнародних інвестиційних угод України, переходу до речово-правових засобів забезпечення геостратегічних інтересів держави при виконанні міжнародних інвестиційних зобов'язань. Доповнення переліку видів земельних сервітутів у ст. 99 ЗК України нормою щодо проведення розвідувальних робіт на ділянках надр стратегічного та (або) критичного значення» покликаний забезпечити безперешкодне та оперативне виконання міжнародних інвестиційних угод (зокрема, Угоди між Урядом України та Урядом Сполучених Штатів Америки про створення Американсько-українського інвестиційного фонду відбудови), виступаючи легітимною підставою для санкціонованого державою доступу до земної поверхні. Доведено доцільність запровадження подвійної (просторової та часової) фіксації меж прав інвестора. Цей підхід гарантує, що розвідувальні роботи проводитимуться лише на мінімальній ділянці поля і суто в короткі технологічні терміни, завдяки чому український власник землі не зазнає перешкод у своєму щоденному господарюванні.

Таким чином, закріплення земельного сервітуту на землях приватної форми власності, за яким приватний землевласник не втрачає свій титул володільця, а зазнає виключно мінімального локального обмеження є компромісний за своєю суттю імперативним підходом. Ним закріплюється впровадження переконливого екологічного та фінансового захисту у вигляді обов'язкового гарантування рекультивациі та виплати наперед інвестиційного внеску та ін.

Список використаних джерел:

1. Про ратифікацію Угоди між Урядом України та Урядом Сполучених Штатів Америки про створення Американсько-Українського інвестиційного фонду відбудови : Закон України від 8 травня 2025 р. № 4417-IX. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/4417-20#n2>.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
3. Барабаш Н.П. Правовий режим земель, наданих для користування надрами : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Львів, 2012. 236 с.
4. Кірін Р. С. Кодифікація законодавства про надра : дис. ... д. ю. н. : 12.00.06. Київ, 2016. 439 с.
5. Макаренко О. Ю. Проблеми співвідношення права використання надр та землекористування. 2011. № 4 (40). С. 214–221.
6. Ріпенко А. Правові аспекти використання земельних ділянок та іншої нерухомості у тривимірному просторі: URL: <http://www.academia.edu/9335024/>
7. Філатова В. К. Правові засади геологічного вивчення надр в Україні : монографія / Харків, 2011. 144 с.

8. Золотарьова Д.М. Правові засади використання земель для проведення розвідувальних робіт : монографія. Х. : Вид-во Фінарт, 2018. 176 с.

9. Аграрне та земельне право України: сучасна парадигма і перспективи розвитку : колективна монографія / за ред. д.ю.н., проф. А. П. Гетьмана та д.ю.н., проф. Т.В. Курман. Харків : Юрайт, 2022. 576 с.

10. Проект Закону про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення механізмів надання та реалізації права на користування надрами шляхом проведення аукціону (електронних торгів) та на умовах угоди про розподіл продукції від 30 липня 2026 р. № 15454. URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/Card/70422>.

11. Пояснювальна записка до проекту Закону України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо удосконалення механізмів надання та реалізації права на користування надрами шляхом проведення аукціону (електронних торгів) та на умовах угоди про розподіл продукції». URL: <https://itd.rada.gov.ua/billinfo/Bills/pubFile/3589590>.

12. Розвиток надрокористування: у Верховній Раді зареєстровано прогресивний проект змін до законодавства. URL: <https://me.gov.ua/News/Detail/5d0e5158-06dd-4b0c-80f6-2bf9659d6e9a?lang=uk-UA&title=RozvitokNadrokoristuvannia>

Дата першого надходження статті до видання: 06.05.2026

Дата прийняття статті до друку після рецензування: 29.05.2026

Дата публікації (оприлюднення) статті: 15.06.2026