



Проблемні питання визначення зон обмежень у користуванні землями навколо об'єктів культурної спадщини

Оксана Бохонська

науковий співробітник, Національний науковий центр «Інститут судових експертиз
ім. Засл. проф. М. С. Бокаріуса» Міністерства юстиції України, м. Харків, Україна

*Проведення досліджень у галузі судових експертиз з питань землеустрою потребує
обізнаності із наявною ситуацією, знань чинного законодавства України й уміння
аналізувати ситуації в ретроспективі.*

Ключові слова: об'єкт культурної спадщини; земельна ділянка; державний земель-
ний кадастр; науково-проектна документація; обмеження у використанні земель.

Problemous Issues of Establishing Zones of Restrictions in the Use of Land Around Cultural Heritage Objects

Oksana Bohonska

*Conducting research in the field of forensic expertise on land management issues requires
knowledge of the current situation and current legislation of Ukraine and an analysis of the
situation in the past.*

Keywords: cultural heritage object; land plot; state land cadastre; scientific and project do-
cumentation; limitations on land use.

Кожна земельна ділянка, незалежно від форми власності чи використан-
ня, має конкретне цільове призначен-
ня. Цільове призначення земельної
ділянки окреслено законодавством
і конкретизовано відповідними ор-
ганами влади допустимими межами
використання земельної ділянки гро-
мадянами та юридичними особами.

Метою визначення категорії зе-
мель за цільовим призначенням
є забезпечення особливого правого
режиму для їх охорони й ефективно-
го використання.

Відповідно до ст. 53 Земельного ко-
дексу, до земель історико-культурного
призначення належать «земельні ді-
лянки, призначені для збереження та
обслуговування пам'яток культурної
спадщини, їх комплексів (ансамблів),

історико-культурних заповідників,
історико-культурних заповідних те-
риторій, охоронюваних археологіч-
них територій, музеїв просто неба,
меморіальних музеїв-садиб» [1].

Землі історико-культурного при-
значення можуть перебувати у дер-
жавній, комунальній і приватній влас-
ності.

Визначення поняття «об'єкт куль-
турної спадщини» містить Закон
України «Про охорону культурної
спадщини»: це «визначне місце, спо-
руда (витвір), комплекс (ансамбль),
їхні частини, пов'язані з ними рухо-
мі предмети, а також території
чи водні об'єкти (об'єкти підводної
культурної та археологічної спад-
щини), інші природні, природно-
антропогенні або створені людиною



об'єкти незалежно від стану збереженості, що донесли до нашого часу цінність з археологічного, естетичного, етнологічного, історичного, архітектурного, мистецького, наукового чи художнього погляду і зберегли свою автентичність» [2].

За ст. 150 Земельного кодексу земельні ділянки історико-культурного призначення належать до особливо цінних земель [1].

Відповідно до ст. 13 Закону України «Про охорону культурної спадщини», «об'єкти культурної спадщини незалежно від форм власності відповідно до їхньої археологічної, естетичної, етнологічної, історичної, мистецької, наукової чи художньої цінності підлягають реєстрації шляхом занесення до Державного реєстру нерухомих пам'яток України <...> за категоріями національного та місцевого значення. Порядок визначення категорій пам'яток встановлюється Кабінетом Міністрів України» [2].

У ч. 1 ст. 34 цього Закону визначено статус територій, пов'язаних з охороною культурної спадщини: «Землі, на яких розташовані пам'ятки, історико-культурні заповідники, історико-культурні заповідні території, охоронювані археологічні території, належать до земель історико-культурного призначення, включаються до державних земельних кадастрів, планів землекористування, проєктів землеустрою, іншої проєктно-планувальної та містобудівної документації» [2].

До Державного земельного кадастру вносять інформацію про:

- земельну ділянку під об'єктом культурної спадщини, яку формують і виділяють у натурі на місцевості (як землі історико-культурного призначення);
- обмеження у використанні земель з метою охорони території об'єкта культурної спадщини.

Згідно з ч. 1 ст. 50 Закону України «Про охорону земель» охорону земель історико-культурного-призначення здійснюють «шляхом включення цих земель до складу екологічної мережі, обмеження їх вилучення (викупу) для інших потреб та обмеження антропогенного впливу на такі землі» [3].

Порядок використання земель історико-культурного призначення та створення екологічної мережі обумовлено законодавством.

Відповідно до ст. 162 Земельного кодексу України необхідно забезпечувати особливий режим використання земель історико-культурного призначення (охорону таких земель) [1]. Особливості правового режиму використання земель історико-культурного призначення впливають із цільового призначення.

За ч. 1 ст. 54-1 Земельного кодексу України «з метою охорони культурної спадщини на використання земель у межах <...> охоронюваної археологічної території <...> встановлюються обмеження відповідно до Закону України “Про охорону культурної спадщини”» [1; 2].

Обмеження у використанні земель у межах охоронюваної археологічної території поширюються на всі розташовані в межах цієї території



об'єкти землі (незалежно від їх цільового призначення). Межі територій, на яку поширюються такі обмеження, визначають відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» [2] і зазначають у документації із землеустрою, містобудівній документації, науково-проєктній документації у сфері охорони культурної спадщини. Відомості про ці обмеження у використанні земель вносять до Державного земельного кадастру.

Із метою охорони культурної спадщини на використання земель у межах території пам'ятки культурної спадщини, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території, охоронюваної археологічної території, музею просто неба, меморіального музею-садиби, зон охорони, буферної зони, історичного ареалу населеного місця, території об'єкта культурної всесвітньої спадщини встановлюють обмеження відповідно до Закону України «Про охорону культурної спадщини» [2].

Згідно із ч. 1 ст. 112 Земельного кодексу України охоронні зони створюють:

«а) навколо особливо цінних природних об'єктів, об'єктів культурної спадщини, гідрометеорологічних станцій тощо з метою охорони і захисту їх від несприятливих антропогенних впливів» [1].

Режим використання земель у межах території пам'ятки культурної спадщини, історико-культурного заповідника, історико-культурної заповідної території, охоронюваної археологічної території, музею просто

неба, меморіального музею-садиби, зон охорони, історичного ареалу населеного місця, буферної зони, території об'єкта культурної всесвітньої спадщини обумовлено науково-проєктною документацією у сфері охорони культурної спадщини, а до затвердження такої документації — Законом України «Про охорону культурної спадщини» [2].

Згідно з абз. 1 і 2 ч. 4 ст. 111 Земельного кодексу:

«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».

Обмеження у використанні земель, безпосередньо встановлені законами та прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами, є чинними з моменту набрання чинності нормативно-правовими актами, якими вони були встановлені» [1].

До того ж відповідно до абз. 1 і 2 ч. 1 ст. 14-1 Закону «Про охорону культурної спадщини»:

«1. Територія пам'ятки — це територія, історично і топографічно пов'язана планувально-просторовою еволюцією пам'ятки, для якої визначається спеціальний охоронний режим її використання з метою збереження цілісності пам'ятки.

Межі та режими використання території пам'ятки визначаються науково-проєктною документацією,



що складається за результатами проведених досліджень» [2].

До визначення в обумовленому порядку (розроблення науково-проектної документації) зон охорони, межі зони охорони становлять:

- у межах населених пунктів — 100 метрів від межі території пам'ятки історико-культурного призначення;
- за межами населених пунктів — 300 метрів від межі території пам'ятки історико-культурного призначення.

Відомості щодо меж та обмежень у використанні земельних ділянок історико-культурного призначення вносять до Державного земельного кадастру на підставі науково-проектної документації у сфері охорони культурної спадщини, передбаченої Законом України «Про охорону культурної спадщини» [2] (проектом землеустрою, який розробляють як її складову).

До розроблення науково-проектної документації на земельні ділянки історико-культурного призначення, відомості про межі й обмеження у використанні земель (територій) вносять до Державного земельного кадастру на підставі технічної документації із землеустрою щодо визначення меж режимоутворювальних об'єктів культурної спадщини.

Перелік джерел посилання

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 15.09.2025).
2. Про охорону культурної спадщини : Закон України від 08.06.2000 р. № 1805-III (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1805-14#Text> (дата звернення: 15.09.2025).
3. Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV (зі змін. та допов.). URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення: 15.09.2025).