

# ІСТОРИЧНІ ТА ЮРИДИЧНІ АСПЕКТИ ФОРМУВАННЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬ СЕВАСТОПОЛЯ

**Вадим ПРОКОПЕНКОВ,**  
кандидат  
історичних наук

**Валентина ДЯЧЕНКО,**  
в. о. начальника  
Головного управління  
Держкомзему  
у м. Севастополі

**І**сторичний досвід розвитку земельних відносин у Севастополі має важливе значення для формування правового регулювання цього питання.

Севастопольський регіон — це адміністративно-територіальне утворення, що дозволяє простежити трансформацію правових режимів земель на прикладі замкнутої й умовно самостійної системи.

Місто з моменту свого заснування завжди мало особливий статус. Незважаючи на те, що в 1784 році Севастополь увійшов до складу Таврійської області, а потім Таврійської губернії, у 90-х роках XVIII століття за ним закріпився статус закритого військового порту. Це урядове рішення стало вирішальним у розвитку міста.

Особливість цього регіону в тому, що більшість земельних питань тривалий час залишалися невирішеними. Передусім це питання розмежування земель між містом і Адміралтейством (цивільним і військовим відомством), питання щодо характеру використання та забудови територій, виділення земельних ділянок.

До середини XIX століття система землеволодіння та землекористування міста лише формувалася, визначалося коло суб'єктів земельних правовідносин. Після Кримської війни 1853-1856 років простежувалася стагнація межових робіт, відсутність динаміки розвитку земельних відносин. Пожвавлення в цій сфері намітилося лише після заснування в 1873 році Севастопольського градоначальства.

У різні періоди територія міста займала площу — від 14 000 до 86 400 га. Зміни адміністративно-територіальних меж знайшли своє відображення в планах 1806, 1832, 1874 та 1910 років, де були виділені землі Адміралтейства, портового відомства, монастирів, приватновласницькі хутори та дачі. У той час облік у поземельних і окладних книгах вівся за приватними і казенними володіннями із зазначенням власника, спадкоємців (правонаступників) і площі ділянки.

Слід зазначити, що Севастопольський регіон належав до категорії регіонів з обмеженим іноземним землеволодінням, що зумовлювалося низкою причин політичного та соціально-економічного характеру. Іноземні суб'єкти були обмежені в придбанні земель за категоріями, місцем знаходження та цільовим використанням.

До середини XIX століття режим використання земель водного фонду знаходився в стадії розробки, і право держави на ці ділянки визнавалося пріоритетним. Земельні ділянки церковного і вакуфного (заповідного) землеволодіння поєднували риси об'єктів права різних форм власності.

Питання регулювання правових відносин з метою охорони та відтворення лісів в кінці XIX — на початку XX століть знаходилися також в стадії розробки. В зазначений період уперше на державному рівні були прийняті постанови, які визначали обмежене експлуатаційне значення лісів (наприклад, в Байдарській долині), заклали основи державного обліку та охорони лісових земель.

Після 1920 року і до 1930-х років система земельних відносин піддалася докорінному реформуванню. Основними завданнями «соціалістичного землеустрою» стали ліквідація «поміщицького і куркульського» землекористування, надання земель «бідняцьким, батрацьким і середнім масам»,

створення земельних фондів для переселення та розселення селянських господарств, забезпечення розвитку радгоспів тощо.

За час німецької окупації (1942-1944 років) сільське господарство дуже постраждало. У багатьох колгоспах і радгоспах були порушені межі землевідведень, знищені державні акти на користування землею, колгоспні земельно-шнурові книги, дані сівозмін.

Відповідно до постанови Ради Міністрів від 1954 року «Про єдиний державний облік земельного фонду СРСР» вводиться обов'язковий облік наявності та розподілу земель за угіддями та землекористувачами, державна реєстрація всіх землекористувань за єдиною загальносоюзною системою. Надалі категорування земель міста Севастополя проводилося з урахуванням Земельного кодексу Укра-

їнської РСР, введеного в дію у 1970 році.

Севастополь не залишався осторонь і від загальнокримських програм. Це знайшло своє відображення в розроблених 1976 року «Основних напрямках використання земельних ресурсів Кримської області УРСР на 1976-1990 роки».

Земельні відносини на території Севастополя демонстрували стійку тенденцію до автономної еволюції. Характерною особливістю регіону було абсолютне превалювання значної кількості земельних ділянок одного (оборонного) цільового призначення. Освоєння території Севастопольського регіону з єдиною метою — зміцнення Чорноморського флоту та розвиток Севастопольського порту стало причиною закріплення за Військовим відомством виключного права на земельні ділянки.

Нині Севастополь представлений всіма категоріями земель, що обумовлено статусом міста як промислового центру півдня України, наявністю великих сільськогосподарських підприємств, лісового фонду, природоохоронних прибережних територій.

Земельний фонд міста Севастополя станом на 1 липня 2012 року становить 86,4 тис. га, з яких:

- 1) за розподілом його по угіддях і видах покриття земельних ділянок:
  - сільськогосподарські землі — 27,8 тис. га;
  - ліси й інші лісовкриті площі — 35,5 тис. га;
  - забудовані землі — 15,8 тис. га;
  - відкриті землі без рослинного покриву або з незначним рослинним покривом — 6,4 тис. га;
  - води — 0,9 тис. га;
- 2) за розподілом його по основних землевласниках і землекористувачах:
  - землі сільськогосподарських підприємств — 20,7 тис. га;
  - землі громадян — 11,2 тис. га;
  - землі установ, організацій, закладів — 2,4 тис. га;
  - землі промислових і інших підприємств — 2,3 тис. га;
  - землі підприємств і організацій транспорту і зв'язку — 1,6 тис. га;
  - землі військових частин, підприємств, організацій, навчальних закладів оборони — 5,1 тис. га;
  - землі організацій і установ природоохоронного, оздоровчого, рекреаційного і історико-культурного призначення — 0,6 тис. га;
  - землі лісогосподарських підприємств — 34,4 тис. га;
  - землі водогосподарських підприємств — 1,0 тис. га; землі запасу, землі не надані в користування і власність — 7,1 тис. га.

Представлена інформація свідчить, що основними землекористувачами в адміністративно-територіальних межах міста Севастополя є сільськогосподарські підприємства, загальна площа яких становить 20,7 тис. га, та ДП «Севастопольське дослідне лісомисливське господарство», площа якого становить 34,4 тис. гектара.