

§ 1. Поняття та склад земель сільськогосподарського призначення

Принципове конституційне положення про те, що «земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави» (ст. 14) в першу чергу і найбільш безпосередньо стосується земель сільськогосподарського призначення. Це зумовлено такими факторами:

- а) Україна — велика аграрна держава, яка має найцінніші у світі еталонні ґрунти;
- б) з 60,3 млн. га усіх земель землі сільськогосподарського призначення в Україні становлять майже 70% (41,8 млн га);
- в) вони є базою проведення земельної, а також аграрної реформ;
- г) вони є основним і незамінним засобом виробництва сільськогосподарської продукції, а отже базою продовольчої безпеки держави;
- ґ) вони є загальною умовою та предметом сільськогосподарської праці;
- д) вони підпорядковані принципу раціональності їх використання та охорони.

Таким чином землі сільськогосподарського призначення є унікальним природним ресурсом, основою економічного розвитку держави та матеріального добробуту народу України.

Земельний кодекс України землями сільськогосподарського призначення визнає «землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури або призначені для цих цілей» (ст. 22).

Це визначення поняття земель сільськогосподарського призначення виходить з їх основного цільового призначення — виробництво продукції сільського господарства. А сам термін «землі» правильно вживається як елемент природного середовища, що перебуває в органічному взаємозв'язку з іншими його елементами (водами, лісами, атмосферним повітрям тощо), на відміну від терміна «земля»¹.

Земельний кодекс України деталізує поняття земель сільськогосподарського призначення за їх цільовим призначенням і, крім основної мети — виробництва сільськогосподарської продукції, яке здійснюється різними аграрними суб'єктами (фермерськими господарствами, сільськогосподарськими кооперативами, особистими селянськими господарствами тощо), включає до нього також землі, надані для сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності (яку здійснюють відповідні наукові та навчальні заклади), а також ті, на яких розміщена відповідна виробнича інфраструктура (виробничі приміщення, склади, ферми тощо).

Базовими термінами законодавчого поняття земель сільськогосподарського призначення є землі, «надані» або «призначені» для потреб сільського господарства. Отже, самостійність цієї категорії земель у складі земель України визначається юридичним фактом надання їх у використання у сільському господарстві або призначенням для цих потреб. Поняття цільового призначення цих земель — використання для потреб сільськогосподарського виробництва, можливість якого зумовлена природними властивостями цих земель. Тому поняття і характеристика земель сільськогосподарського призначення тісно пов'язані саме з об'єктивними природними факторами.

Землі сільськогосподарського призначення, як об'єкт земельних правових відносин, істотно відрізняються від майна, як об'єкта цивільних правових відносин. Це, зокрема, пояснюється тим, що землі:

1. природний об'єкт, не створений працею людини, а, отже, він має не лише

економічну, а й екологічну цінність;

2. землі мають сталий кількісний вимір, їх площі не можуть бути штучно ані збільшені, ані зменшені;

3. виконують унікальну і незамінну функцію основного засобу виробництва продукції рослинництва і тваринництва;

4. дають прямий прибуток внаслідок їх використання;

5. перебувають у постійному тісному взаємозв'язку з іншими природними об'єктами (атмосферним повітрям, водами, надрами, лісами);

6. не мають балансової грошової вартості, а їх природна та економічна і екологічна цінність визначається за спеціальною методикою;

7. земельно-правовими засадами та екологічними вимогами пройнято всі угоди щодо цих земель та юридичну відповідальність за земельні правопорушення тощо.

Продуктивність земель сільськогосподарського призначення (ґрунтів)¹ значною мірою викликана причинами екологічного змісту, що означає, з одного боку, їх природну зумовленість, а з другого — необхідність забезпечення гармонізації економічних та екологічних властивостей при вирощуванні сільськогосподарської продукції. Так звані агроландшафтні системи землеробства покликані забезпечити високу продуктивність ґрунтів і водночас екологічну безпеку. Як зазначає В. І. Андрейцев, ця сфера суспільних відносин безпосередньо пов'язана з використанням земель сільськогосподарського призначення².

Отже, сутність цих земель об'єктивно зумовлена їх природною здатністю родючості та необхідністю забезпечувати суспільство екологічно чистою продукцією сільськогосподарства. Тому слід погодитися з М. В. Шульгою у тому, що «при визначенні поняття земель сільськогосподарського призначення законодавець повинен акцентувати увагу, в першу чергу, на природних властивостях і якості земель як елемента екосистеми»

1

.

Враховуючи зазначене, назва аналізованої категорії земель могла б бути не «землі сільськогосподарського призначення», а «сільськогосподарські землі», тобто такі, які за їх об'єктивними природними властивостями придатні для ведення сільськогосподарства².

Склад земель сільськогосподарського призначення зумовлений їх цільовим призначенням.

Відповідно до ст. 22 ЗК України до цих земель належать: сільськогосподарські угіддя і

несільськогосподарські угіддя.

Угіддя — це структурна складова земель сільськогосподарського призначення, яка відображає й певне господарське використання.

Найбільш характерною і цінною є перша категорія — сільськогосподарські угіддя. Під ними слід розуміти, в першу чергу, рілля (орні землі), а також землі під багаторічними насадженнями (садами, виноградниками, посадками хмелю то-що), сіножатями, пасовищами, перелогами.

Рілля, або орні землі, є найціннішою складовою земель сільськогосподарського призначення. Саме вони характеризуються наявністю ґрунтового покриву, який забезпечує їх унікальну природну властивість родючості, що й забезпечує їм значення основного засобу виробництва зернової продукції, вирощування технічних та інших сільськогосподарських культур. Правовий режим орних земель був глибоко досліджений В. В. Янчуком³.

До несільськогосподарських угідь належать землі під господарськими шляхами і прогонами, полезахисними лісовими смугами та іншими захисними насадженнями (крім тих, які віднесено до лісового фонду), землі під господарськими будівлями і дворами, землі тимчасової консервації тощо.

Ці землі сільськогосподарського призначення виконують роль просторової бази, території, земельної площі, які використовуються для додаткових (поза рослинництвом та тваринництвом) сільськогосподарських та інших потреб.

Земельний кодекс України поділяє землі сільськогосподарського призначення лише на дві зазначені категорії. Проте, він дає й інші структурні характеристики цих земель. Зокрема ЗК України 2001 р. вперше виділив «ґрунти земельних ділянок» в окремий і особливий об'єкт охорони (ст. 168). Цим визнається необхідність існування їх посиленого правового режиму.

Ґрунти — неоціненне еталонне багатство України. У їх складі домінують різного роду чорноземи. Взаємодіючи з іншими компонентами (повітрям, водою, мінеральними та органічними речовинами), ґрунти створюють так звану «зону життя», яка є наслідком їх природної родючості.

Стаття 150 ЗК України виділила в окрему групу «особливо цінні землі» та встановила спеціальний порядок їх вилучення. Здебільшого цінність цих земель зумовлена чорноземним складом їх ґрунтів, а також іншими природними факторами.

Є загальне правило — вилучення цих земель для несільськогосподарських потреб не допускається.

Земельне законодавство України нині широко вживає термін «земельні ділянки». Він є правомірним, поряд із вживанням ширшого поняття — «землі».

На відміну від поняття «ґрунти», яке притаманне лише землям сільськогосподарського призначення і характеризує якісні показники їх поверхневого родючого шару, поняття «земельні ділянки» вживається і для інших категорій земель і зумовлюється переважно кількісними показниками.

§ 2. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення

Поняття правового режиму не є достатньо усталеним як у загальній теорії права, так і (особливо) в галузевих науках. Здебільшого обґрунтовано йдеться про функціональні

характеристики права, особливості порядку та механізму правового регулювання. Істотно, що ці ознаки переважно спрямовані на об'єкт правових відносин, але водночас вони мають бути засобами забезпечення прав та інтересів суб'єктів права.

Видається, що для розуміння змісту правового режиму важливий не особливий порядок правового регулювання, а його наслідок. Тому, якщо йдеться про земельний правовий режим, то це — наслідок правового регулювання суспільних земельних відносин на основі врахування природних і соціально-економічних особливостей земель (як їх об'єкта), що забезпечує інтереси суб'єктів цих відносин та спеціальний порядок використання цих земель. Це сукупність правових норм, які встановили певний порядок землекористування різних видів.

Сільськогосподарське землекористування — найбільш специфічний вид землекористування. Це зумовлено двома головними факторами — природними особливостями земель сільськогосподарського призначення закріплюється та їх важливим соціальним призначенням. У зв'язку з цим правовий регулятивний вплив на землі сільськогосподарського призначення закріплюється у таких положеннях, що характеризують особливості їх правового режиму.

1. Центральне місце земель сільськогосподарського призначення у складі земель України. Це положення випливає з конституційного закріплення цих земель як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави. Воно зумовлене таким принципом земельного законодавства, як поєднання особливостей використання земель як природного ресурсу і основного засобу виробництва.

Землі сільськогосподарського призначення посідають перше місце при класифікації земель на категорії (ст. 19 ЗК України). Щодо цієї категорії земель найповніше реалізуються вимоги радикального реформування земельних відносин та виникнення відносин приватної власності на землі.

2. Пріоритетність земель сільськогосподарського призначення. Цей принцип закріплений у ст. 23 ЗК України. Його головним змістом є норма про те, що «землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватись насамперед для сільськогосподарського використання» (п. 1 ст. 23). Йдеться про природну властивість цих земель виконувати функцію основного засобу виробництва. Пріоритетність земель сільськогосподарського призначення у різних аспектах передбачена також статтями 16,

130, 150, 156, 168 та 207—209 ЗК України.

Якщо говорити точніше, то мається на увазі пріоритетність сільськогосподарського землевикористання, що означає закономірність встановлення офіційних переваг цього виду землевикористання над іншими та необхідність використання за природним і юридичним призначенням. Ці землі визначені на підставі даних державного земельного кадастру придатними для потреб сільського господарства, не можуть бути використані для інших потреб.

Для будівництва промислових підприємств, залізниць та автомобільних шляхів, ліній електропередачі і зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського виробництва, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості (п. 3 ст. 23 ЗК).

Принцип пріоритетності ще чіткіше встановлений ЗК України 2001 р. для особливо цінних земель (ст. 150). Зокрема, вилучення цих земель для несільськогосподарських потреб взагалі не допускається. Земельні ділянки таких земель, що перебувають у державній або колективній власності, можуть вилучатися (викуплятися) лише для будівництва об'єктів загальнодержавного значення та деяких інших загальних потреб за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради, якщо питання про вилучення (викуп) земельної ділянки погоджується з Верховною Радою України. Якщо йдеться про земельні ділянки особливо цінних земель, що перебувають у власності громадян чи юридичних осіб, то їх вилучення (викуп) погоджується з Верховною Радою України.

Отже, принцип пріоритетності земель сільськогосподарського призначення — це загальна вимога законодавства у вигляді спеціальних правил, спрямованих на збереження цих земель як найбільш цінної категорії. З цим принципом, що закріплює істотні особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення, пов'язані й інші положення у цій сфері.

Пріоритетність правового режиму цих земель передбачає необхідність їх цільового використання.

Вже саме поняття земель сільськогосподарського призначення пов'язано насамперед із призначенням їх для такої цілі, як виробництво сільськогосподарської продукції (ст. 22 ЗК). А основним і першочерговим обов'язком власників земельних ділянок є «забезпечення використання їх за цільовим призначенням», що чітко закріплено у п. 1а ст. 90 ЗК України¹. За невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням Земельним кодексом та іншим законодавством України встановлено відповідальність (зокрема, ст. 211 ЗК України).

3. Спеціальна визначеність кола суб'єктів сільськогосподарського землекористування та наявність спеціальних вимог щодо них.

Основними суб'єктами права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення є громадяни України. Іноземні громадяни та особи без громадянства можуть лише орендувати ці землі.

Більшість громадян України отримала земельні ділянки у власність безоплатно у процесі реструктуризації земель колективних сільськогосподарських підприємств. Це — селяни, колишні члени цих підприємств.

Суб'єктами землекористування цього виду земель можуть бути також певні юридичні особи. Це — фермерські господарства, сільськогосподарські кооперативи, приватні аграрні підприємства. Селяни мають право вільного вибору організаційно-правових форм здійснення землекористування.

Іноземні юридичні особи та іноземні юридичні держави не можуть бути суб'єктами права власності на землі сільськогосподарського призначення (п. 4 ст. 22 ЗК).

Загальним для всіх суб'єктів сільськогосподарського землекористування є їх безпосередній зв'язок із сільськогосподарським виробництвом і ведення його переважно на ринкових товарних засадах.

До певних суб'єктів використання земель сільськогосподарського призначення,

особливо для фермерів, існують спеціальні вимоги (наявність сільськогосподарської освіти, від-повідного досвіду роботи тощо).

Суб'єктами сільськогосподарського землекористування особи стають внаслідок одержання певних земельних площ у встановленому порядку. Отже, останнє є для них правовстановлюючим фактом.

Як громадяни України, так і юридичні особи України, бу-дучи спеціальними суб'єктами земельних відносин, володі-ють і спеціальною земельною правоздатністю.

4. Право приватної власності на землі сільськогосподар-ського призначення стало головним наслідком реалізації ра-дикальної земельної реформи.

Ще на початку 90-х років в Україні почався процес виник-нення права приватної власності на землі, який, крім юри-дичного, набув ще й гостро політичного характеру.

Законом України «Про форми власності на землю» від 30 січня 1992 р.¹, поряд з пануючою на той час державною, запроваджувалися колективна і приватна форми власності на землю. Вперше в Україні селяни дістали право бути влас-никами земель сільськогосподарського призначення. Пере-важно це стало можливим для створення і функціонування селянських (фермерських) господарств.

Згодом за Указом Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сіль-ськогосподарського виробництва» від 10 листопада 1994 р.² було запроваджено паювання земель колективних сільсько-господарських підприємств, тобто право членів КСП при без-перешкодному виході з них одержувати безоплатно у приват-ну власність свою частку землі (пай) у натурі (на місцевості), що посвідчувалося Державним актом на право приватної власності на землю. Це положення мало історичне значення.

Конституція України чітко не визначила форми власності на землі, хоч по-суті структурно закріпила приватну, кому-нальну і державну власність на землю та встановила, що

«право власності на землю гарантується». Лише ЗК України 2001 р. у ст. 78 чітко визначив, що «земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності». Ткким чином, в аграрному секторі економіки України виник-ла принципово нова система відносин земельної власності, основу якої становлять відносини приватної власності на землі сільськогосподарського призначення³. Отже, принципово нові первісні засади в аграрному секторі економіки Ук-раїни є наслідком земельної реформи, зокрема адміністра-тивно-правового і земельно-правового, а не цивільно-право-вого виникнення права власності на ці землі.

Якщо на першій стадії земельної реформи перехід до при-ватної власності на землі здійснювався переважно адміністративно-правовими методами, то на сучасному його етапі дедалі поширенішими мають ставати ринкові способи виникнення прав на землі, зокрема придбання їх за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, за іншими цивільно-правовими угодами (з обов'язковим урахуванням особливостей правового режиму земель сільськогосподарського призначення).

5. Раціональність — принцип сільськогосподарського землекористування.

Публічно-правове значення земель сільськогосподарсько-го призначення, їх незамінна роль для забезпечення продо-вольчої безпеки всієї країни роблять принцип раціонального використання цих земель всеосяжною вимогою для всіх суб'єктів земельних відносин. Тому і приватний власник, і орендар сільськогосподарських земель не можуть керуватися лише особистою потребою одержання найбільшого доходу від цих земель, а мають додержуватися правил їх посиленої правової охорони, яка є складовою поняття раціональності сільськогосподарського землекористування.

Під раціональністю землекористування розуміють не стільки максимальну економічну ефективність, скільки нау-кову обґрунтованість і найбільшу доцільність використання найціннішої категорії земель з одночасним додержанням екологічних правил їх охорони.

Тому не випадково ст. 5 ЗК України забезпечення раціо-нального використання та охорони земель закріпила як принцип земельного законодавства. У зв'язку з особливою цінністю і водночас посиленою можливістю погіршення ста-ну земель сільськогосподарського призначення для них цей принцип має першочергове значення. З цим пов'язана і пот-реба посиленої правової охорони цих земель, зокрема їх ґрун-тів як «об'єкта особливої охорони» (ст. 168 ЗК). Передбачена спеціальна порівняльна оцінка

якості ґрунтів за їх основними природними властивостями — так зване бонітування ґрунтів (ст. 199 ЗК), збереження і навіть можливість поліпшення цієї якості теж є завданням раціональності їх використання. З цією ж метою передбачено природно-сільсько-господарське районування земель (ст. 179 ЗК).

Принцип раціональності землекористування найбільше значення має для земель сільськогосподарського призначення, оскільки для таких категорій земель, як землі житлової та громадської забудови, землі історико-культурного призначення, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони, важливим є лише факт відведення земель, а не їх господарське використання. Для земель же сільськогосподарського призначення порядок і умови їх цільового виробничого (та іншого) використання становлять основу змісту земельної правосуб'єктності.

Принципове значення права раціональності сільськогосподарського землекористування, як істотної складової предмета земельного права полягає у чіткому відмежуванні останнього від предмета цивільного права.

6. Відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва.

Раціональне використання, у тому числі охорона земель, як його складова, забезпечується і в такий спеціальний спосіб, як відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва. Перш за все воно стосується сільськогосподарських угідь, зокрема ріллі, як найціннішої складової земель сільськогосподарського призначення, а також багаторічних насаджень, перелогів, сіножатей, пасовищ.

Стаття 207 ЗК України встановила правові умови (підстави) відшкодування втрат.

За загальним правилом, площі земель сільськогосподарського призначення не повинні знищуватися і переводитися в інші категорії земель. Якщо ж таке трапляється або має місце обмеження прав власників земель і землекористувачів чи погіршення якості сільськогосподарських угідь (ґрунтів), то одержані внаслідок цього втрати мають бути відшкодовані.

§ 3. Суб'єкти права сільськогосподарського землекористування та загальна характеристика їх правового статусу

Поняття та особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення зумовлюють спеціальний суб'єктний склад цього виду землекористування.

Суб'єктами права сільськогосподарського землекористування є лише ті особи, які мають спеціальну, тобто земельну право-здатність; вона виникає на підставі земельного законодавства.

Для земель сільськогосподарського призначення земельна, а не цивільна правоздатність особливо наочна. Так, якщо відведенням земельної ділянки під будівництво (землі житлової і громадської забудови) по-суті обмежуються подальші земельні відносини, то для сільськогосподарських суб'єктів це є лише правовстановлюючим фактом для подальшого їх функціонування у процесі використання цих земель. Останнє особливо повно проявляється у системі земельних прав власників земельних ділянок, а також орендарів.

Загальна земельна правоздатність притаманна всім громадянам та юридичним особам. Але, це лише можливість бути суб'єктами конкретного права землекористування. Його ж реалізація певною особою можлива лише внаслідок здійснення конкретних правових умов. У такий спосіб виникає суб'єктивне право сільськогосподарського землекористування.

Коло спеціальних суб'єктів, які мають земельну право-здатність стосовно земель сільськогосподарського призна-чення відносно обмежено. Такими є лише ті особи, як фізичні, так і юридичні, які у встановленому порядку одержали конкретну земельну ділянку на праві власності або на праві користування (оренди). У зв'язку з цим вони набувають спеціального земельно-правового статусу, тобто стають носіями певних земельних прав та обов'язків.

Конкретна земельна дієздатність у суб'єктів земельних від-носин стосовно земель сільськогосподарського призначення визначена певними чіткими правовими умовами як для фізичних, так і для юридичних осіб. Вона в основному закріпле-на Земельним кодексом України, а також спеціальним зако-нодавством. Крім права на одержання земельної ділянки, цим законодавством передбачається можливість займатися пра-цею на землі, сільськогосподарським виробництвом.

Провідне місце серед суб'єктів сільськогосподарського землекористування посідають громадяни України. Здебільшого це селяни. Вони можуть реалізувати свою земельну правоздатність як індивідуально, так і за допомогою певних групових (колективних) організаційно-правових форм.

Громадянам землі сільськогосподарського призначення передаються у власність та надаються у користування (пере-

важно на засадах оренди) також для ведення особистого се-лянського господарства, садівництва, городництва, сіноко-сіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогоспо-дарського виробництва (п. 3 «а» ст. 22 ЗК).

Серед товарних форм ведення сільськогосподарського ви-робництва нині найпоширенішими є фермерські господарс-тва та сільськогосподарські кооперативи. Значною мірою це зумовлено наявністю спеціальних законів, які регламенту-ють їх правовий статус.

На практиці як землекористувачі існують також аграрні акціонерні товариства, товариства з обмеженою відповідаль-ністю, агрофірми тощо.

Суб'єктами сільськогосподарського землекористування можуть бути: сільськогосподарські підприємства; сільсько-господарські науково-дослідні установи та навчальні заклади; сільськогосподарські професійно-технічні училища та загальноосвітні школи, а також несільськогосподарські підприємства, установи та організації; релігійні організації та об'єднання громадян.

Суб'єкти сільськогосподарського землекористування (особливо його великих організаційних форм) повинні, як правило, відповідати певним вимогам щодо освіти, досвіду роботи в сільському господарстві, здатності вести господарство тощо.

Земельний кодекс України 2001 р. передбачив також приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій (ст. 25 ЗК). Їх працівникам при приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій безоплатно передаються земельні ділянки з визначенням кожного певної земельної частки (паю) у натурі (на місцевості). Це стосується також пенсіонерів (колишніх працівників цих підприємств, установ, організацій).

Не можуть бути суб'єктами права власності на землі сільськогосподарського призначення іноземні громадяни, особи без громадянства, іноземні юридичні особи та іноземні держави (п. 4 ст. 22 ЗК). Виняток із цього загального правила встановлено лише стосовно спадкування цих земель іноземними громадянами, а також особами без громадянства. Проте, на підставі п. 4 ст. 81 ЗК України такі землі протягом року підлягають відчуженню. Таку саму норму встановлено і для іноземних юридичних осіб (п. 3 ст. 82 ЗК). Цим підкреслюється особлива національна цінність цих земель, їх провідна роль для забезпечення земельних інтересів громадян України та інших українських землекористувачів.

Особливості правового статусу суб'єктів сільськогосподарського землекористування позначаються на системі їх прав та обов'язків.

Селяни як громадяни України володіють усім комплексом прав і свобод, які закріплено в Конституції України. Проте, ті з них що стосуються земельних прав, проходять спеціалізацію у земельному законодавстві. В першу чергу це робиться в Земельному код

ексі України, а також у законодавчих актах, присвячених різним аграрним суб'єктам.

Земельний кодекс України 2001 р. закріпив загальні права власників земельних ділянок (ст. 90) та їх загальні обов'язки. Зокрема, всі власники земельних ділянок мають право: а) продавати або іншим чином відчужувати земельну ділянку¹, передавати її в оренду, заставу, спадщину; б) самостійно госпо-дарювати на землі; в) власності на посіви і насадження сіль-ськогосподарських та інших культур, на вироблену сільськогос-подарську продукцію; г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; ґ) на відшкоду-вання збитків у випадках, передбачених законом; д) споруджу-вав жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Як бачимо, ці права власників земельних ділянок врахову-ють можливість вільно володіти, користуватися і розпоряд-жалися своїми земельними ділянками, а також посівами і на-садженнями на них, виробленою продукцією. Крім того, вони можуть, за певних умов, використовувати і певні інші природні ресурси, які є на їх ділянках. Третя група прав цих влас-ників зосереджена у сфері організації господарської діяль-ності на власних земельних ділянках.

Нарешті, всім земельним власникам належить право від-шкодування завданих збитків. Відповідно до ст. 156 ЗК Укра-їни збитки відшкодовуються внаслідок вилучення (викупу) сільськогосподарських угідь, тимчасового їх зайняття для ін-ших видів використання, встановлення обмежень щодо них, погіршення якості ґрунтового покриву цих угідь, приведення їх у непридатний для використання стан та неодержання до-ходів за час тимчасового їх невикористання. Як бачимо, під-ставами для відшкодування збитків можуть бути як право-мірні дії, так і правопорушення. Встановлено порядок від-шкодування цих збитків.

Слід зазначити, що ЗК України дав неповний перелік прав власників земельних ділянок. Крім прав, перелічених у ст. 90, до неї можна включити ще й такі їх права, як право проведен-ня меліоративних робіт, дарувати земельну ділянку, обміню-вати земельну ділянку, право сервітуту.

Загальні права для всіх власників земельних ділянок спе-ціалізуються залежно від конкретного виду землекористу-вання (фермерського, кооперативного, особистого

селян-ського тощо).

Загальні для всіх власників земельних ділянок обов'язки встановлено в ст. 91 ЗК України. Зокрема, вони зобов'язані: а) забезпечувати використання земельних ділянок за цільовим призначенням; б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля; в) своєчасно сплачувати земельний податок; г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів; ґ) підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості земель; д) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом; є) додержуватися правил добросусідства та обмежень, пов'язаних з встановленням земельних сервітутів та охоронних зон; є) зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

Як бачимо, законодавчий перелік обов'язків власників земельних ділянок є значно ширшим, ніж їх прав, що само по собі не відповідає правилу їх кореспондування. Крім того, ст. 91 ЗК України дає право законом встановлювати й інші їх обов'язки, чого не зазначено щодо прав власників земельних ділянок. Нарешті, з системи їх обов'язків випав головний з них — раціонально використовувати землі сільськогосподарського призначення.

До позитивних рис регламентації системи обов'язків слід віднести включення до неї низки важливих екологічних вимог, а також правил стосовно добросусідства, сервітутів, охоронних зон, які є новелами ЗК України 2001 р.

На відміну від прав власників земельних ділянок, їх обов'язки, як правило, не підлягають подальшій спеціалізації у поточному законодавстві.

Права та обов'язки користувачів земельних ділянок регулюються статтями 95 та 96 ЗК України та є аналогічними до прав та обов'язків власників земельних ділянок. Правомірний виняток становить лише право власників продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину.

Видається доцільним доповнити Земельний кодекс України правом та обов'язком (для

тих суб'єктів, яким землі надаються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва) використовувати земельні ділянки відповідно до вимог і правил товарного сільськогосподарського виробництва.

§ 4. Фермерське землекористування

Важливою в ринковій економіці організаційно-правовою формою реалізації громадянами України (переважно селянами) їх земельних прав є фермерські господарства. Фермерське господарство — це форма підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи, які виявили бажання виробляти товарну сільськогосподарську продукцію, займатися її переробкою та реалізацією з метою отримання прибутку на земельних ділянках, наданих їм для ведення фермерського господарства.

Фермерство — нова для сучасного періоду побудови ринкової аграрної економіки України структура на землях сільськогосподарського призначення. Істотна особливість фермерських господарств, як суб'єктів земельних та інших відносин, зумовила необхідність прийняття нової редакції спеціального законодавчого акта про них — Закону України «Про фермерське господарство» від 19 липня 2003 р.¹.

Правовий режим цих господарств та умови використання ними земельних ділянок встановлено ЗК України та названим спеціальним законом.

Землі фермерського господарства можуть складатися із: а) земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі; б) земельних ділянок, що належать громадянам-членам фермерського господарства на

праві приватної власності; в) земельної ділянки, що використовується фермерським господарством на умовах оренди. При цьому права володіння та користування земельними ділянками, які знаходяться у власності членів фермерського господарства, здійснює само фермерське господарство.

Земельні ділянки для ведення фермерського господарства передаються громадянам України у власність і надаються в оренду із земель державної або комунальної власності. Земельний кодекс України (ст. 121) встановив норми безоплатної передачі земельних ділянок громадянам України із цих земель. Зокрема, для ведення фермерського господарства — у розмірі земельної частки (паю) визначеної для членів сільськогосподарських підприємств, розташованих на території сільської, селищної, міської ради, де знаходиться господарство. Якщо на цих територіях є кілька підприємств, то розмір земельної частки (паю) визначається як середній по цих сільськогосподарських підприємствах.

Членам фермерських господарств надано право одержувати у приватну власність (безоплатно) раніше надані їм у користування земельні ділянки, їх розмір дорівнює земельній частці (паю) члена сільськогосподарського підприємства, розташованого на території відповідної ради. Земельні ділянки, площа яких перевищує цей розмір, передаються громадянам у приватну власність для ведення фермерського господарства на підставі цивільно-правових угод. При цьому земельні ділянки, на яких розташовані житлові будинки, громадські будівлі та споруди фермерського господарства, передаються безоплатно у приватну власність у рахунок земельної частки (паю). Йдеться про тих громадян, які мали земельні ділянки у постійному користуванні, але не набули раніше права на земельну частку (пай). Тим самим таких громадян урівняно в цьому праві з колишніми членами колективних сільськогосподарських підприємств.

Законом України «Про фермерське господарство» закріплено, що громадяни України, які до 1 січня 2002 року отримали в постійне користування або оренду земельні ділянки для ведення фермерського господарства, мають переважне право на придбання (викуп) земельних ділянок розміром до 100 гектарів сільськогосподарських угідь, у тому числі до 50 гектарів ріллі, у власність з розстрочкою платежу до 20 років.

Для ведення фермерського господарства земельні ділянки надаються громадянам єдиним масивом з розташованими на них водними джерелами та лісовими угіддями, поблизу них до існуючих шляхів, електро- і водопостачальних систем та інших видів інженерної інфраструктури.

Землі лісового і водного фондів, що входять до складу сільськогосподарських угідь, за загальним правилом, не можуть передаватися у приватну власність для ведення фермерських господарств. Виняток складають невеликі — до 5 гектарів ділянки лісу у складі фермерського господарства і невеликі — до 3 гектарів ділянки під замкненими природними водоймами.

Істотна новела введена законом щодо успадкування фермерського господарства і пов'язаних з цим земельних відносин. Так, згідно зі ст. 23 Закону України «Про фермерське господарство» при успадкуванні фермерського господарства двома або більше спадкоємцями земельна ділянка поділу не підлягає, якщо в результаті її поділу утвориться хоча б одна земельна ділянка менше мінімального розміру, встановленого для цього регіону. Регіональні мінімальні розміри земельних ділянок мають бути науково обґрунтованими. Вони визначаються центральним органом виконавчої влади з питань аграрної політики України та Українською академією аграрних наук і затверджуються Кабінетом Міністрів України.

Звернення стягнення та земельні ділянки, надані у власність для ведення фермерського господарства, допускається у випадках, коли у фермерського господарства відсутнє інше майно, на яке може бути звернено стягнення.

Права фермерських господарств щодо використання земель регулюються Земельним кодексом України та Законом України «Про фермерське господарство».

Права всіх власників земельних ділянок закріплено в ст. 90 ЗК України. Отже, фермерські господарства та члени господарства як власники земель мають право продавати або іншим шляхом відчужувати свої земельні ділянки, передавати їх в оренду, заставу, спадщину. Проте, згідно з перехідними положеннями Кодексу до 1 січня 2005 р. вони не мають права це робити. Виняток становлять договір міни земельної ділянки та передача її у спадщину. Ці угоди можна укласти, не чекаючи зазначеного терміну.

Це також стосується і вилучення земель для суспільних потреб. При цьому слід мати на увазі, що вилучення особливо цінних земель (зокрема, чорноземів) для несільськогосподарських потреб, як загальне правило, не допускається. Припинення права власності на земельну ділянку (її відчуження) може мати місце лише з мотивів

суспільної необхідності та для суспільних (а не особистих) потреб.

У фермерських господарств та їх членів-власників земельних ділянок органи державної влади та органи місцевого самоврядування мають право за їх згодою викупити ці ділянки для певних суспільних потреб.

Фермерські господарства та їх члени-власники земельних ділянок є повноправними їх користувачами. Вони мають право самостійно господарювати на цих ділянках. Проте, слід мати на увазі їх спеціальну земельну правоздатність. Це означає, що вони, будучи аграрними суб'єктами, в першу чергу повинні використовувати свої землі для вирощування сільсько-господарських культур, ведення тваринництва, організації переробки сільськогосподарської продукції тощо. Тобто йдеться про цільове використання земель сільськогосподарського призначення. Вони мають повне право власності на всі посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур (на корню) та на всю вироблену продукцію; можуть розпоряджатися ними на свій розсуд. Проте, держава повинна допомагати фермерам в організації вигідного збуту сільськогосподарської продукції як у самій державі, так і поза її межами.

Громадянам, які створили фермерське господарство, гарантується право облаштувати постійне місце проживання в тій частині наданої ділянки ведення фермерського господарства земельної ділянки, з якої забезпечується зручний доступ до всіх виробничих об'єктів господарства. У разі знаходження постійного місця проживання членів фермерського господарства за межами населених пунктів, вони мають право на створення відокремленої фермерської садиби, для облаштування якої їм надається державна допомога.

Фермерські господарства можуть використовувати у встановленому порядку (за Кодексом України про надра) для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені (місцевого значення) корисні копалини.

Фермерське господарство має право проводити залісення частини земель та будувати замкнену водойму на земельній ділянці, що належить фермерському господарству чи його членові.

Поза безпосередньо сільськогосподарським землекористуванням фермерські господарства та їх члени можуть використовувати землі і для спорудження жилих будинків, виробничих та інших будівель і споруд, організації сучасної інфраструктури тощо. Таке будівництво здійснюється відповідно до затверджених документації із землеустрою та місто-будівної документації.

Будівництво на орендованій земельній ділянці будинків, будівель і споруд фермерське господарство-орендар погоджує з орендодавцем.

У випадках, передбачених законом, господарства та їх члени мають право на відшкодування завданих їм збитків.

Усі порушені права власників земельних ділянок підлягають відновленню у порядку, встановленому законом.

Обов'язки власників земельних ділянок закріплено ст. 91 ЗК України. Вони повністю стосуються і фермерських господарств.

Головним обов'язком є забезпечення використання земель за їх цільовим призначенням. Для земель сільськогосподарського призначення, які мають пріоритетний правовий режим, цей принцип має особливо важливе значення, про що йшлося раніше.

Враховуючи конкретний стан цих земель, надзвичайно значимим є обов'язок додержання вимог законодавства про охорону довкілля при їх використанні. Це стосується в першу чергу охорони ґрунтів як об'єктів особливої охорони (ст. 168 ЗК).

Земельний кодекс України правомірно вказує і на обов'язок фермерських господарств — власників земельних ділянок своєчасно сплачувати податки та збори. До цього також слід додати і обов'язок своєчасної сплати орендної плати, якщо господарство використовує орендовані землі.

Фермерське господарство не повинно порушувати права власників суміжних земельних ділянок та землекористувачів.

Власники земельних ділянок у фермерських господарствах зобов'язані своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади та органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у порядку, встановленому законом. Йдеться, насамперед, про моніторинг земель — систему спостереження за їх станом з метою своєчасного виявлення змін, їх оцінки, відвернення та ліквідації наслідків негативних процесів (глава 33 ЗК України). Це має істотне значення і для ведення державного земельного кадастру (глава 34 ЗК України).

Як і інші власники, фермерські господарства повинні дбати про збереження геодезичних знаків, протиерозійних споруд, мережі зрошувальних і осушувальних систем.

Законом можуть бути встановлені й інші обов'язки власників земельних ділянок.

§ 5. Землекористування сільськогосподарських кооперативів

Розвиток кооперативного руху за Указом Президента України «Про заходи щодо розвитку кооперативного руху та посилення його ролі в реформуванні економіки України на ринкових засадах» від 19 грудня 2000 р. № 1348/2000 визнано «одним із важливих напрямів реалізації структурних змін в економіці України та формування її багатокладності»¹. Земельна та аграрна реформи, а головне — радикалізація відносин земельної власності в Україні сприяли відновленню справді демократичних принципів в організації та діяльності сільськогосподарських кооперативів. За їх сучасним

значенням та характером землекористування (пріоритетної категорії земель сільськогосподарського призначення) сільськогосподарські кооперативи посідають провідне місце серед інших кооперативів (житлових, садівницьких, гаражних тощо). Безпосередні юридичні засади розвитку за нових економічних умов кооперативних відносин створив Закон України «Про сільськогосподарську кооперацію» від 17 липня 1997 р.², який діє зі змінами, внесеними Законом України від 2 листопада 2000 р.³

Сільськогосподарські кооперативи можуть бути виробничі та обслуговуючі. Відносини землекористування найхарактерніші для сільськогосподарських виробничих кооперативів.

Сільськогосподарський виробничий кооператив — це юридична особа, яка створюється як добровільне об'єднання громадян України (переважно селян) для спільного ведення сільськогосподарської (та іншої законної) діяльності, основаної на праці його членів з використання земель сільськогосподарського призначення (власних, членів кооперативу, орендованих) з метою полегшення та кращої організації праці з виробництва (виготовлення) сільськогосподарської та іншої товарної продукції. Для цих кооперативів землі сільськогосподарського призначення виступають як основний і незамінний засіб виробництва сільськогосподарської продукції, повною мірою проявляються й інші особливості цих земель.

На превеликий жаль, на сучасний момент земельні відносини в сільськогосподарських кооперативах законодавчо врегульовано неповно.

Земельний кодекс України 2001 р. не виділив окремо цього важливого суб'єкта аграрного землекористування, що справедливо можна віднести до одного з істотних недоліків Кодексу. Закон України «Про сільськогосподарську кооперацію» присвятив землям кооперативу лише ст. 22 з відсилною нормою до Земельного кодексу України та законів України стосовно регламентації земельних відносин у кооперативах.

У системі відносин у сільськогосподарських кооперативах земельні відносини є базовими. Тому їх чітка законодавча регламентація має важливе значення. При цьому слід враховувати такі специфічні ознаки сільськогосподарських кооперативів, як: 1) ведення сільськогосподарської діяльності (з використанням земель сільськогосподарського призначення як основного засобу виробництва) або

обслуговування її потреб; 2) те, що вони перебувають, як правило, у сільській місцевості; 3) задоволення потреб переважно сільського населення¹.

Земельні масиви в сучасних сільськогосподарських кооперативах утворилися здебільшого внаслідок реструктуризації колгоспів та колективних сільськогосподарських підприємств, розпаювання їх земель та використання земельних паїв колишніми членами.

Використання селянами земельних ділянок, одержаних ними у процесі паювання на праві приватної власності, одноособово юридично можливо, але за умов загальної кризи в АПК практично не завжди реально. Тому з метою ефективного за цих умов колективного господарювання вони можуть об'єднувати свої земельні ділянки, вносячи їх як земельний пайовий внесок у створення та функціонування сільськогосподарського виробничого кооперативу.

Правові підстави внесення такого земельного пайового внеску можуть бути різними: а) передача у власність кооперативу; б) передача в оренду кооперативу; в) об'єднання часток (паїв) осіб, які вийшли з агроформувань і бажають створити сільськогосподарський кооператив.

Крім того, кооператив може придбати певні земельні площі на основі цивільно-правових договорів, зокрема договору купівлі-продажу. Громадяни — власники земельних ділянок можуть продати їх сільськогосподарському кооперативу.

Конкретний порядок, підстави та умови цієї передачі мають бути встановлені ЗК України, спеціалізовані в кооперативному законодавстві та конкретизовані в статутах конкретних сільськогосподарських кооперативів.

Сільськогосподарські кооперативи, у першу чергу виробничі, як юридичні особи, можуть мати землі сільськогосподарського призначення на праві власності.

Право власності на землі сільськогосподарських кооперативів може виникати різними

юридичними способами, а саме:

- 1) шляхом внесення до статутного фонду кооперативу земельних ділянок тих осіб, які є засновниками кооперативу;
- 2) шляхом придбання земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, дарування, міни та за іншими цивільно-правовими угодами.

Юридична природа власності на землі в сільськогосподарському кооперативі залишається дискусійною. Професор В. І. Семчик небезпідставно послідовно відстоює колективну природу цієї власності¹. Проте, відсутність такої юридичної форми власності в сучасному законодавстві України дає можливість говорити лише про колективну сутність відносин кооперативної власності як про економічну категорію, яка відповідає колективній формі організації праці в сільськогосподарських виробничих кооперативах. А законодавчо йдеться про приватну власність кооперативу на землі сільськогосподарського призначення як юридичної особи.

Реалізація права власності на землі сільськогосподарського призначення та основні засади їх використання у кооперативах мають бути врегульовані в Земельному кодексі України та в законах про сільськогосподарські кооперативи (виробничі та обслуговуючі).

Право власності кооперативу на землі зберігається за ним і в разі входження його до кооперативних об'єднань.

Сільськогосподарські кооперативи можуть використовувати також орендовані ними землі. Нині ця форма коопера-тивного землекористування досить поширена.

Земельне законодавство має передбачати порядок розпорядження землею кооперативу при його ліквідації.

Члени сільськогосподарського виробничого кооперативу (фізичні особи) теж можуть мати земельні ділянки у власності. Поки що це їх право законодавчо чітко не визначено, але воно впливає з порядку вступу до кооперативу та з сутності прав та обов'язків членів кооперативу.

Вступаючи до кооперативу, особа, яка бажає стати його членом, робить вступний та пайовий внески. Останні, ймовірно, можуть бути як майновими, так і земельними. Колишні члени колгоспів і колективних сільськогосподарських підприємств, що одержали свої земельні паї у процесі реструктуризації зазначених структур, мають право вільно розпоряджатися ними. Відповідно до Указу Президента України «Про захист прав власників земельних часток (паїв)» від 21 квітня 1998 р.¹ власники земельних паїв мають право відчужувати їх шляхом купівлі-продажу, а переважне право на їх придбання мають сільськогосподарські кооперативи

2

.

Власник земельного паю (точніше — земельної ділянки, одержаної внаслідок паювання) має право передати цей пай частково сільськогосподарському кооперативу, а частково залишити його у своїй приватній власності, будучи членом кооперативу.

Члени сільськогосподарського кооперативу повинні мати право і на одержання безоплатно у власність земельні ділянки із земель державної і комунальної власності у розмірі земельної частки (паю).

Члени сільськогосподарського кооперативу можуть одержати земельні ділянки також на основі цивільно-правових угод і у такий спосіб стати їх власниками. У майбутньому цей спосіб набуття права земельної власності переважатиме.

У разі виходу з кооперативу член кооперативу повинен мати право на отримання земельного паю в натурі або його грошового еквіваленту.

Члени сільськогосподарських кооперативів мають право передавати належні їм земельні ділянки в оренду, у тому числі і кооперативам.

Члени сільськогосподарських кооперативів мають певну систему земельних прав, зокрема: а) брати участь (через органи управління кооперативом) у визначенні конкретних форм і методів раціонального використання земель кооперативом; б) на одержання допомоги від кооперативу в обробітку власних земельних ділянок; в) на користування іншими послугами кооперативу; г) на одержання кооперативних виплат; г) на одержання частки доходу на земельний пай (додатковий пай); д) на одержання земельного паю у разі виходу з кооперативу (в порядку і строки, визначені Статутом кооперативу).

Обов'язки членів сільськогосподарських кооперативів основані на членстві у виробничих та обслуговуючих кооперативах.

Члени сільськогосподарських виробничих кооперативів зобов'язані брати участь своєю особистою працею у всіх процесах з використання земель сільськогосподарського призначення для спільного виробництва продукції сільського господарства, а також рибного і лісового господарства. Це їх головний обов'язок. Його конкретизація має бути проведена в статутах сільськогосподарських виробничих кооперативів та правилах внутрішнього розпорядку.

Члени сільськогосподарських виробничих кооперативів зобов'язані брати участь у роботі їх органів управління, у тому числі при вирішенні проблеми раціонального використання сільськогосподарських угідь, охорони ґрунтів, вирішенні земельних спорів тощо.

§ 6. Інші суб'єкти сільськогосподарського землевикористання

Крім відносно великих організаційно-правових форм сільськогосподарського землекористування, за допомогою яких громадяни України реалізують свої права приватної власності на землі та права користування (в основному у формі оренди)

землями сільськогосподарського призначення, а саме — через організацію фермерських господарств, сільськогосподарських кооперативів, товарних сільськогосподарських підприємств тощо, вони можуть бути суб'єктами й інших форм аграрного землевикористання. Серед них у сучасний період особливо значними стають особисті селянські господарства.

Громадяни України можуть використовувати землі сільськогосподарського призначення для організації та ведення особистого селянського господарства. Особисте селянське господарство — це господарська діяльність, яка належить до підприємницької і проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних стосунках і спільно проживають з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна особистого селянського господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Особисте селянське господарство нині є самостійною організаційно-правовою формою суспільно-корисного ведення сільськогосподарського виробництва. Правовий режим цих господарств та умови їх землекористування встановлено ст. 33 ЗК України та спеціальним Законом України «Про особисте селянське господарство» від 15 травня 2003 р.¹.

Для ведення особистого селянського господарства використовуються земельні ділянки розміром не більше 2,0 гектара, передані фізичним особам у власність або оренду в порядку, встановленому законом.

Розмір земельної ділянки цього господарства може бути збільшений у разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю) та її спадкування членами господарства.

Земельні ділянки особистого селянського господарства можуть належати на праві приватної власності одній особі або бути спільною сумісною власністю подружжя та спільною частковою власністю членів господарства.

Закон не виключає можливості виділення в натурі (на місцевості) земельних часток

(паїв) членам особистого селян-ського господарства єдиним масивом у спільну часткову власність та спільну сумісну власність (подружжя).

У разі виходу з господарства кожен його член має право на виділення належної йому земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Громадяни можуть бути суб'єктами використання земель сільськогосподарського призначення для садівництва.

Займатися садівництвом громадяни можуть як індивіду-ально, так і колективно, створюючи садівницькі товариства. Для цього вони мають право набути безоплатно у приватну власність або на умовах оренди земельні ділянки із земель державної чи комунальної власності у розмірі не більше 0,12 га. Іноземні громадяни та особи без громадянства мо-жуть мати земельні ділянки для садівництва лише на заса-дах їх оренди.

Земельні ділянки, призначені для садівництва, громадя-ни можуть використовувати для закладання багаторічних плодкових насаджень, вирощування сільськогосподарських культур, на цих землях можна зводити необхідні будинки та різні господарські споруди.

Землі загального користування (під дорогами, проїздами, будівлями загального використання тощо) є власністю само-го садівницького товариства.

Громадяни — власники земельних ділянок, призначених для садівництва, мають право розпоряджатися ними, зокре-ма, продавати їх без згоди інших членів товариства.

Правовий режим таких земель регламентується ст. 35 ЗК України, спеціальним законодавством та статутами садів-ницьких товариств.

Громадяни та їх об'єднання можуть орендувати земельні ділянки із земель державної

або комунальної власності для ведення городництва. На відміну від садівництва, це строково-вий вид їх землекористування. А тому на земельних ділянках, призначених для городництва заборонено закладати са-ди та інші багаторічні насадження, зводити капітальні будівлі і споруди. Дозволяється будувати лише тимчасові споруди, які по закінченні строку оренди підлягають знесенню їх влас-никами.

Правовий режим земельних ділянок для городництва ре-гулюється ст. 36 ЗК України.

Громадяни можуть також бути суб'єктами використання земель сільськогосподарського призначення для сінокосіння і випасання худоби (ст. 34 ЗК). Для цього вони можуть оренду-вати відповідні земельні ділянки. Договір оренди може бути короткостроковим (не більше 5 років) та довгостроковим (не більше 50 років)

Органи виконавчої влади та органи місцевого самовряду-вання можуть створювати на землях, що перебувають у влас-ності держави чи територіальної громади, громадські сіно-жаті і пасовища.

Суб'єктами прав на землі сільськогосподарського призна-чення можуть бути сільськогосподарські підприємства за умови, що вони їх використовуватимуть для ведення товар-ного сільськогосподарського виробництва (п. «б» ст. 22 ЗК). Тут, як бачимо, принцип цільового використання цих земель вводить у сферу сучасних ринкових відносин.

Земельний кодекс України дає право на використання зе-мель сільськогосподарського призначення також сільсько-господарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та за-гальноосвітнім школам для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського госпо-дарства (п. «б» ст. 22 ЗК). Для несільськогосподарських під-приємств, установ та організацій землі сільськогосподар-ського призначення можуть надаватися лише для ведення підсобного сільського господарства, тобто для не основної, а додаткової і незначної за обсягом діяльності.

Суб'єктами постійного користування земельними ділян-ками із земель державної та комунальної власності можуть бути державні і комунальні сільськогосподарські

підприємства (ст. 24 ЗК). Ці ділянки вони можуть використовувати для науково-дослідних, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Нині ці суб'єкти можуть мати земельні ділянки переважно на засадах постійного користування.

§ 7. Відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва

Земельний кодекс України 2001 р. істотно змінив регламентацію відносин з відшкодування збитків і втрат у сфері сільськогосподарського землевикористання порівняно з Земельним кодексом УРСР. Якщо раніше правовими підставами для відшкодування збитків було виникнення їх внаслідок вилучення земельних ділянок для державних або громадських потреб чи тимчасове їх заняття, а самі збитки мали відшкодовуватись землекористувачам, то нині ці підстави дуже урізноманітнилися, а збитки відшкодовуються власникам земель та землекористувачам, переважно орендарям. За новим земельним законодавством, збитки і втрати відшкодовуються не лише за правомірні дії, а й за правопорушення, переважно земельно-екологічного характеру.

Правовий інститут відшкодування збитків і втрат передбачений законодавством лише стосовно земель сільськогосподарського (щодо втрат — і лісового) землекористування. Це ще раз свідчить про офіційне визнання особливої цінності земель сільськогосподарського призначення (у першу чергу — ґрунтів) та потреб їх посиленої правової охорони.

Норми глав 24 та 36 ЗК України 2001 р. є одним з проявів істотної їх екологізації.

Чинний Земельний кодекс чітко не розрізняє поняття збитків і втрат. Проте, можна говорити про різницю суб'єктів, яким відшкодовуються збитки і втрати.

Відповідно до глави 24 ЗК України збитки відшкодовують-ся власникам землі і землекористувачам, зокрема, оренда-рям. А зі ст. 209 ЗК України можна зробити висновок про те, що втрати відшкодовуються відповідним місцевим радам, ос-кільки їх суми зараховуються на їх спеціальні рахунки.

Крім того, враховуючи усталений досвід розмежування збитків і втрат, а також нормативно-правові акти про по-рядок їх відшкодування можна дійти висновку про те, що під збитками, завданими власникам земель і землекорис-тувачам слід розуміти суми коштів на відшкодування не стільки пошкодження самих земель (ґрунтів), а тих нега-тивних наслідків, які спричинилися внаслідок вчинення певний дій, що унеможливають їх подальше цільове ви-користання.

Збитки значною мірою мають майновий характер, хоч і особливий, оскільки йдеться про збитки у сфері сільськогос-подарських земельних відносин. Втрати ж передбачають не-гативні наслідки для самих сільськогосподарських угідь, як основного засобу виробництва: втрату ґрунтів, ріллі — най-ціннішої складової земель сільськогосподарського призна-чення. Отже, втрати сільськогосподарського (і лісогосподар-ського) виробництва означають значні екологічні й еконо-мічні наслідки не лише для землекористувачів, а й для всьо-го земельного фонду України. При цьому неодержані доходи можуть у кілька разів перевищувати дійсні прямі збитки. Втрати сільськогосподарського (і лісогосподарського) вироб-ництва означають, насамперед, втрату самих сільськогоспо-дарських (лісогосподарських) угідь як таких, а також лісових земель та чагарників. До цих втрат відносять також втрати, завдані обмеженням у землекористуванні та погіршенням якості земель.

У зв'язку з істотною різницею понять збитків і втрат (що слід чітко позначити в самому Земельному кодексі) останні компен-суються незалежно від відшкодування збитків (ст. 207 ЗК).

Правові умови та підстави відшкодування втрат сільсько-господарського і лісогосподарського виробництва закріплено у ст. 207 ЗК України. Втрати означають: а) втрати сільсько-господарських угідь; б) втрати лісових земель та чагарників; в) втрати, завдані обмеженням у землекористуванні; г) втра-ти, завдані погіршенням земель.

Головним компонентом втрат є сільськогосподарські угіддя, у першу чергу, рілля (ґрунти) як найцінніша складо-ва земель сільськогосподарського призначення. До першої

категорії втрат також належать також лісові землі та такі об'єкти, як багаторічні насадження, перелоги, сіножаті, пасовища (точніше — землі під ними). Якщо якийсь із перелічених об'єктів вилучається (викупується) для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським і лісгосподарським виробництвом, то виникає обов'язок відшкодування завданих цим втрат.

Відчуження земельної ділянки у власників і землекористувачів (припинення їх прав на ці ділянки) може відбуватися переважно з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб. Цей юридичний факт є підставою для відшкодування завданих втрат. Важливо зазначити, що у даному разі не йдеться про правопорушення, а отже відшкодування втрат не має характеру юридичної санкції.

У даному разі втрати відшкодовують ті особи (переважно юридичні, а також фізичні), на користь яких здійснено вилучення чи викуп земель.

Другою підставою, за наявності якої виникає обов'язок відшкодування втрат, є обмеження прав власників землі і землекористувачів, у тому числі орендарів, або погіршення якості угідь внаслідок негативного впливу, спричиненого діяльністю громадян, юридичних осіб, органів місцевого самоврядування або держави. У цьому разі може йтися як про правомірні дії, так і про правопорушення, які є підставами для відшкодування втрат, завданих власникам і землекористувачам.

Що стосується втрат, завданих у зв'язку «з виключенням сільськогосподарських угідь, лісових земель і чагарників із господарського обігу внаслідок встановлення охоронних, санітарних та інших захисних зон» (п. 3 ст. 207 ЗК), то вони підпадають під першу умову (підставу) для відшкодування втрат. Згідно з Земельним кодексом України конкретний порядок визначення сум втрат сільськогосподарського виробництва (нормативи втрат) встановлює Кабінет Міністрів України. Нині з цього приводу діє постанова Кабінету Міністрів України «Про розміри та порядок визначення втрат сільськогосподарського і лісгосподарського виробництва, які підлягають відшкодуванню» від 17 листопада 1997 р. № 1279, яка потребує приведення її у відповідність до ЗК України 2001 р. Земельним кодексом України в певних випадках передбачено звільнення від відшкодування втрат сільськогосподарського та лісгосподарського виробництва. Стаття 208 дає досить широкий, але вичерпний перелік тих випадків, коли передбачається це звільнення. Зокрема, громадяни і юридичні особи звільняються від відшкодування зазначених втрат у разі використання земельних ділянок для будівництва шкіл, дошкільних закладів, державних об'єктів охорони здоров'я, культури, фізкультури та спорту, соціального забезпечення, державних об'єктів дорожнього будівництва, культових споруд,

кладовищ тощо. Крім того, громадяни та юри-дичні особи не відшкодовують втрати при будівництві меліо-ративних та ґрунтоохоронних споруд, видобуванні торфу за умови повернення земельних ділянок у стані, придатному Для попереднього використання тощо. Без відшкодування втрат сільськогосподарського та лісогосподарського вироб-ництва здійснюється внутрішньогосподарське будівництво сільськогосподарськими або лісогосподарськими підприємс-твами, а також громадянами.

Кошти, які надходять у порядку відшкодування втрат сіль-ськогосподарського і лісогосподарського виробництва (ст. 209 ЗК) мають цільове призначення, їх використання залежить від умови відшкодування втрат. Відшкодовуються втрати, зу-мовлені вилученням сільськогосподарських угідь, лісових зе-мель та чагарників у грошово-компенсаційній формі. Норма-тивні суми коштів зараховуються на спеціальні рахунки від-повідних місцевих рад. Це має бути окремий спеціальний ра-хунок, кошти якого зараховуються до місцевого бюджету.

Кошти, які надходять у порядку відшкодування втрат сіль-ськогосподарського і лісогосподарського виробництва, вико-ристовуються, згідно зі ст. 209 ЗК України виключно на осво-ення земель для сільськогосподарських і лісогосподарських потреб, поліпшення відповідних сільськогосподарських угідь, охорону земель. Використання цих коштів на інші цілі не до-пускається. Суми цих коштів не оподатковуються.

Земельний кодекс України 2001 р. не визначає порядку використання коштів, які повинні надходити для відшкоду-вання втрат, одержаних за інших умов їх настання (спричи-нених обмеженням прав власників земель і землекористува-чів, погіршенням земель тощо). Це питання нині регулюється постановою Кабінету Міністрів України від 17 листопада 1997 р. №1279.