УДК 347.235 **О.М. Туєва,** *канд. юрид. наук, доцент Національна юридична академія України імені Ярослава Мудрого, м. Харків*

ПРО ДЕЯКІ АСПЕКТИ ПРАВА ВЛАСНОСТІ ГРОМАДЯН УКРАЇНИ НА ЗЕМЛІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

Права громадян України на землі сільськогосподарського призначення потрібно в першу чергу розглядати за змістом і видами правомочностей цих осіб щодо використовуваної ними земельної ділянки. Вона може належати громадянам на правах власності або користування.

Аналізу проблем, пов'язаних із правом власності на землю, присвятили свої праці такі радянські науковці, як Г.О. Аксеньонок [1], В.К. Григор'єв [3], О.М. Турубінер [19] та ін. Новітні погляди на правову природу цього права відображені в дослідженнях таких учених, як І.І. Каракаш [9], П.Ф. Кулинич [5, 17], В.В. Носік [15], В.І. Семчик [5, 6, 17] та ін.

Метою даної статті є розгляд окремих аспектів права власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення, аналіз відповідних норм законодавства і правової літератури, а також сформулювання пропозицій стосовно вдосконалення правового регулювання в цій сфері.

За радянських часів, в умовах виключної державної власності на землю, зміст права власності на неї включав у себе такі правомочності власника, як розпорядження, управління землями, земельний контроль, користування й володіння, реалізація яких не передбачала переходу цього права від держави до інших суб'єктів [19, с.140, 141]. У нинішній правовій системі, що має перехідний характер, складниками якої є земельне й цивільне право, нове законодавство, право власності тлумачиться як володіння, користування й розпорядження землею. Ця триада принципово не заперечується ні в наукових колах, ні в законотворчості, ні в правозастосуванні [16, с.21-25]. Проте зміст правомочностей власника землі законодавством не розкривається і тому вони мають різні визначення в цивільному й земельному праві.

Право володіння земельною ділянкою сільськогосподарського призначення становить собою встановлене законом фактичне господарське або інше панування над конкретною ділянкою землі в натурі (на місцевості), що має юридичне значення. Володіти нею може як власник, так і користувач, який отримав таку ділянку на підставі договору оренди. У цьому випадку володіння користувачем цією землею не припиняє права власності. Землекористувач здійснює свою правомочність, оскільки без права володіння наданою йому земельною ділянкою він не міг би її використовувати. Отже, передаючи в користування земельну ділянку, власник тимчасово передає і свої повноваження по володінню землею.

Право користування земельною ділянкою сільськогосподарського призначення – це забезпечене законом право безпосередньої її господарської експлуатації, використання корисних властивостей у своїх інтересах відповідно до цільового призначення землі.

Стосовно землі сільськогосподарського призначення термін «користування» має особливий характер, який не повною мірою співпадає із загальним визначенням категорії «права користування» з точки зору цивільного права. Справа в тому, що земля в сільському господарстві функціонує у двох якостях – як основний засіб виробництва і як територіальна умова, тобто просторовий базис для розміщення певних об'єктів.

Землі сільськогосподарського призначення за юридично закріпленими засобами використання поділяються на два види. Перший – це земельні площі, які згідно з їх природними властивостями, розташуванням і господарськими потребами призначені для посівів сільськогосподарських культур і служать засобом виробництва в рослинництві і тваринництві. Це рілля, землі під багаторічними насадженнями, сіножаті, пасовища, перелоги. Функціонування землі в сільському господарстві в такій якості засновано на такій корисній властивості землі, як родючість, тобто здатність забезпечувати врожай сільськогосподарських рослин. Внаслідок експлуатації цієї землі суб'єкт, який її використовує, отримує сільгосппродукцію, яка може ним споживатися або реалізовуватися. Таким чином, формулювання поняття «користування сільськогосподарськими угіддями» можемо доповнити такою ознакою, як право власності на продукцію, отриману внаслідок експлуатації земельної ділянки.

Другий різновид земель сільськогосподарського призначення – це землі несільськогосподарського використання, які є територіальним базисом. Вони необхідні для розміщення виробничих і господарських будівель, споруд, господарських шляхів, прогонів та ін. При користуванні землею як просторовим базисом наявність несільськогосподарських угідь не є необхідною умовою діяльності землекористувача, а сільгосппродукція не є результатом її використання. З урахуванням, цього диференціація права сільськогосподарського й несільськогосподарського землекористування можлива за юридично значущими конкретними природними властивостями земельної ділянки та за її економічним призначенням як об'єкта права землекористування.

На відміну від власника в цивільно-правовому розумінні, який вправі оперувати своїм майном на власний розсуд, за земельним законодавством усі землі сільськогосподарського призначення надаються для певної мети й мають експлуатуватися суворо за цільовим призначенням. Так, громадянин вправі отримати земельну ділянку сільськогосподарського призначення для ведіння особистого селянського господарства, садівництва, городництва, сінокосіння й випасу худоби з метою споживання вирощеної на ній сільгосппродукції, й ведіння товарного сільгоспвиробництва у вигляді, наприклад, фермерського господарства як форми підприємництва для отримання прибутку. Користувачем може бути як власник землі, так і інша особа, якій право користування надано на підставі укладеного договору, що, звичайно, не порушує права власності на неї її власника.

Право розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення – це право визначення в межах закону юридичної долі земельної ділянки. Не можна погодитися з твердженням, що зустрічається в юридичних джерелах, згідно з яким право розпорядження землею – це встановлення, зміна або припинення правовідносин з приводу землі як об'єкта права [18, с. 61]. Правомочність власника землі розпоряджатися нею і правовідносини з приводу землі як об'єкта права – різні речі. Правовідносини з приводу землі можуть виникати, змінюватися, припинятися, а на земельній ділянці, на її правовому становищі це не буде відбиватися. Отже, ніякого розпорядження землею не відбувається. При обліку земельних ділянок, наприклад, виникають земельні правовідносини, але сам облік не охоплюється поняттям «розпорядження землею».

Право розпорядження землею є основною правомочністю її власника. Як правильно підкреслював О.М. Турубінер, роз-

порядження є тією основною правомочністю, яка в повному обсязі належить лише власникові й не може бути повністю передана будь-кому без зміни самого суб'єкта права власності [19, с.140].

Повна відсутність у суб'єкта правомочності щодо розпорядження землею означає, що він не є її власником. Однак ця правомочність регламентується законом, здійснюється в межах, ним визначених, а значить не є абсолютно безмежною, що, так би мовити, є обов'язковою ознакою вільної приватної власності на землю, при якій власник розпоряджається нею повністю лише на свій розсуд. Вільна приватна власність на землю відіграла суттєву роль у становленні й розвитку суспільства. На думку І.О. Іконицької, приватна власність є великим завоюванням і досягненням людської цивілізації [8, с.23].

Разом із тим за сучасних умов доцільність законодавчого закріплення абсолютного характеру права приватної власності на землю викликає сумніви законодавців багатьох країн світу [10, с. 367]. Усе частіше пропонується враховувати специфіку останньої як засобу виробництва й умови життєдіяльності людини, об'єктивну обмеженість землі в просторі, незмінність її місцерозташування, нерозривний зв'язок з природним середовищем у цілому. При цьому йдеться про об'єктивне зростання соціальної значущості державної організації, використання земельних ресурсів. У цивілізованих країнах давно вже втратило актуальність поняття «приватна власність на землю» при якій власник здійснює свої правомочності без будь-яких обмежень. Тут чинне законодавство, включаючи й конституції цих держав, виходить з того, що право власності має приносити користь не тільки власникові, а й усьому суспільству. Регулювання відносин приватної власності в розвинутих країнах ґрунтується на принципі дотримання балансу інтересів власника й усього суспільства [10, с. 19].

Таким чином, міжнародна практика спирається на те, що право приватної власності на землю, відігравши спочатку позитивну роль у становленні соціально-економічних відносин на певній стадії свого розвитку, сьогодні вимагає модернізації шляхом державного втручання.

В Україні згідно з чинним законодавством право розпорядження земельними ділянками сільськогосподарського призначення шляхом їх продажу або іншого відчуження (крім міни, передачі у спадщину та при вилученні для громадських потреб) обмежено певним строком – до 1 січня 2008 р. для осіб, які мають у власності земельні ділянки для ведення особистого селянського чи фермерського господарства та іншого товарного сільськогосподарського виробництва, а також для громадян України – власників земельних часток (паїв).

Як слушно зазначає В.В. Носік, наявність у законодавстві вказаних обмежень є доцільним в умовах здійснення земельної реформи. Ці обмеження спрямовані на забезпечення соціальної справедливості в розподілі й перерозподілі земель в інтересах теперішнього і прийдешніх поколінь, а також на запобігання спекуляції землею, оскільки суб'єкти, які не мають наміру безпосередньо працювати на ній, бажають лише дешево скупити її й володіти нею для наступної реалізації земельних ділянок з метою одержання прибутку або ж певного зиску від здачі їх в оренду іншим особам [15, с. 249].

Водночас слід зауважити, що повна заборона відчужувати землю рівноцінна позбавленню її власника правомочності по розпорядженню земельною ділянкою, без якої він, як уже відмічалося, не може вважатися ним. Правомочність власника землі по визначенню та зміні цільового призначення її вже зараз не належить громадянинові, а зберігається за державою. Якщо повністю заборонити ще і відчуження землі, то від змісту права розпорядження нею нічого не залишиться. Інша справа, що здійснення громадянином права відчуження земельної ділянки має регламентуватися в такий спосіб, щоб інтереси власника при цьому співпадали з інтересами суспільства в цілому, щоб не погіршувалися економічні умови й додержувалися вимоги екології. Саме таке вирішення цієї проблеми і є найбільш прийнятним.

Стаття 79 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) [2; 2002. – № 3-4. – Ст. 27], визначаючи право власності на земельну ділянку, встановлює, що воно поширюється на простір, що знаходиться над і під поверхнею ділянки на висоту й глибину, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Як бачимо, право власності на земельну ділянку має комплексний характер, тому що його дія поширюється не лише на земельну ділянку як на просторовий базис, а й на ґрунт і деякі природні ресурси – водні об'єкти, ліси й багаторічні насадження. При цьому в ЗКУ введено новий термін – «простір», положення якого зтикається з такими природними ресурсами, як атмосферне повітря й надра [13, с.44].

Варто зауважити, що обсяг правомочностей власника земельної ділянки сільськогосподарського призначеня залежить від правового режиму даної категорії земель, під яким розуміють закріплені правовими нормами порядок та умови (а) використання за цільовим призначенням земель усіх категорій і форм власності на землі, (б) забезпечення й охорону прав власників землі й землекористувачів, (в) здійснення державного управління земельними ресурсами, (г) контролю за раціональним використанням землі й дотриманням земельного законодавства, (д) ведіння земельного кадастру, (е) проведення землеустрою, моніторингу землі, (є) внесення плати за землю й (ж) застосування юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства. Отже, безпосереднім об'єктом правового режиму є конкретне земельне угіддя – земельна ділянка незалежно від її площі, що надана й використовується за певним цільовим призначенням [7, с. 142].

Правовий режим земель сільськогосподарського призначення неоднорідний, він залежить від різних чинників, головне місце серед яких посідають юридично значущі ознаки зазначених земель, як то: вид земель (сільськогосподарські і несільськогосподарські), категорія угідь (рілля, пасовище, багаторічні насадження) та інших економічних та екологічних властивостей.

На особливу роль і значення юридичних ознак землі при аналізі її правового режиму вказував ще І.І. Євтихієв, стверджуючи, що для земельного права характерним є не спосіб правового регулювання, не суб'єкт правовідносин, а його речовий об'єкт – земля, призначенням якої є максимальне виробництво продуктів [4, с.102]. До того ж на правовий режим земель сільськогосподарського призначення впливає правове становище суб'єкта землевикористання, форма власності на земельну ділянку й титул на якому вона належить суб'єктові. Він спрямований на забезпечення двох головних завдань – родючості земель, тобто охорони якості сільськогосподарських угідь (якісний аспект), і збереження кількості цих земель, відвернення зменшення їх площі (кількісний аспект) [12, с. 270]. Перше завдання забезпечується в основному шляхом застосування природоохоронних заходів, передбачених законом, друге – встановленням імперативних приписів щодо порядку їх використання, переведення в несільськогосподарські угіддя та ін.

Конкретизуючи правомочності власності з володіння, користування й розпорядження і враховуючи специфіку земель сільськогосподарського призначення, закон встановлює суб'єктивні права й обов'язки власників земельних ділянок. Деякі з них з метою посилення захисту й конкретизації прав зазначених осіб, а також забезпечення найбільш раціонального використання земель доцільно було б певним чином скоригувати.

Відповідно до ст.90 ЗКУ власники земельних ділянок мають право:

а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельні ділянки, передавати їх в оренду, заставу, спадщину. При реалізації цього права слід враховувати норму п.15 Перехідних положень ЗКУ, якою встановлено обмеження права на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення що знаходяться у власності фізичних і юридичних осіб для ведіння товарного сільськогосподарського виробництва;

б) самостійно господарювати на землі. Це означає, що власник земельної ділянки вправі без втручання інших суб'єктів використовувати її за цільовим призначенням для задоволення своїх особистих потреб або отримання прибутку. Правомірність зазначеної норми не викликає сумнівів, проте «самостійне господарювання» – правомочність не землевласника, а будь-якого господарюючого суб'єкта, отже, це стосується не земельного, а господарського й аграрного права;

в) власності на посіви й насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену сільгосппродукцію. За загальними нормами цивільного права одержання плодів і доходів є одним зі способів набуття права на річ, яка приносить плоди, на приплід тварин, доходи, якщо інше не передбачено договором власника з іншою особою. Право останнього на використання земельної ділянки з метою одержання корисних властивостей землі є одним зі способів набуття права власності на результати землеробства, зокрема, на посіви й насадження сільгоспкультур і вироблену продукцію [6, с. 276]. Проте, вважаємо, що більш повною була б наступна редакція цієї норми: «все, що законно вирощено, споруджено і знаходиться на земельній ділянці, в тому числі й різного роду покращання самої ділянки, є власністю відповідного суб'єкта»;

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;

д) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом;

е) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди.

Важливим є закріплення в зазначеній статті положення, що порушені права власників земельних ділянок підлягають поновленню в порядку, встановленому законом. Разом із тим з метою захисту права володіння не зайвою б стала норма про недоторканність меж і розмірів земельної ділянки, крім випадків, прямо передбачених законом.

Правам власників земельних ділянок відповідають юридичні обов'язки, передбачені ст.91 ЗКУ. Отже, власник зобов'язаний:

а) забезпечувати використання землі за цільовим призначенням. Порушення цього обов'язку тягне за собою наслідки, зазначені в ст. 21 ЗКУ: (а) визнання недійсними рішень органів державної влади й органів місцевого самоврядування про надання (передачу) земельних ділянок громадянам та юридичним особам; (б) визнання недійсними угод щодо земельних ділянок; (в) відмову в державній реєстрації земельних ділянок або визнання реєстрації недійсною; (г) притягнення до відповідальності згідно із законодавством громадян та юридичних осіб, винних у порушенні порядку встановлення та зміни цільового призначення земель. Проте, зауважимо, що ст.140 ЗКУ не містить такої підстави, за якою припиняється використання земельних ділянок не за цільовим призначенням;

б) додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля;

в) своєчасно сплачувати земельний податок;

г) не порушувати прав власників суміжних земельних ділянок і землекористувачів. Такий обов'язок не можна визнати специфічним лише для власника землі, оскільки він покладається на будь-яку фізичну або юридичну особу, а тому вести мову про нього в ЗКУ немає особливої потреби;

д) підвищувати родючість ґрунтів і зберігати інші корисні властивості землі. Закріплюючи цей обов'язок, ЗКУ не передбачає відповідальності за його порушення, та й навряд чи тут можливі будь-які санкції. Вважаємо правильнішим передбачити замість указаного обов'язку не допускати експлуатації земельної ділянки, якщо при цьому погіршується якість землі, і встановити матеріальну відповідальність за зниження родючості ґрунту;

е) своєчасно надавати відповідним органам виконавчої влади й органам місцевого самоврядування дані про стан і використання земель та інших природних ресурсів у законодавчому порядку;

є) дотримуватися правил добросусідства й обмежень, пов'язаних з установленням земельних сервітутів та охоронних зон. Зміст добросусідства розкраває ст.103 ЗКУ як обов'язок обирати такі способи використання земельних ділянок відповідно до їх цільового призначення, при яких власникам, землекористувачам сусідніх земельних ділянок завдається найменше незручностей (затінення, задимлення, неприємні запахи, шумове забруднення, тобто неприпустимий вплив). Власники також зобов'язані співпрацювати при вчиненні дій, спрямованих на забезпечення прав на землю кожного з них і використання цих ділянок із запровадженням і додержанням прогресивних технологій вирощування сільськогосподарських культур та охорони земель (обмін земельних ділянок, раціональна організація територій, дотримання сівозмін, установлення, зберігання межових знаків тощо). Дотримання цього обов'язку пов'язано з обмеженням правомочностей власника земельної ділянки, але саме в ньому найбільш повно виявляється соціальна функція права власності на землю.

На відміну від попереднього Земельного кодексу, чинний ЗКУ не вважає порушенням залишення землі необробленою. Але ж, як відомо, дефіцит земельних ділянок є досить поширеним явищем. Одним з головних принципів земельного законодавства є забезпечення раціонального використання й охорони земель, додержання якого забезпечується таким обов'язком власника земельної ділянки, як використання її за призначенням. Однак закон, на жаль, не містить категорії «нераціональне використання землі». У сучасній українській земельній і аграрно-правовій доктрині проблема раціонального використання сільськогосподарських земель майже не досліджувалася.

За радянських часів вивченням цих правових питань займалися М.І. Краснов [11, с.49, 50], В.Л. Мунтян [14, с.76]. Зокрема, В.Л. Мунтян зазначав, що раціональне природокористування є ефективним цільовим використанням природних багатств з урахуванням взаємодії і взаємозалежності всіх природних чинників. Раціонально використовувати природу – означає брати від неї якнайменше, а використовувати взяте без відходів, не брати зайвого й відтворювати те, що можливо, прагнучи при цьому, більш якісного рівня. Отже, з наведеного вченим поняття «раціональне використання» можна вивести такі його ознаки, як ефективність, підвищення внаслідок цього рівня якості природного ресурсу, доцільність і відтворюваність.

Як бачимо, під нераціональне використання земельних ділянок сільськогосподарського призначення підпадають такі випадки, як (а) нецільове використання землі, скажімо, ріллі – під пасовище або навіть під забудівлю; (б) недостатній рівень економічного ефекту від її експлуатації; (в) забруднення, погіршення якості землі, незастосування заходів по боротьбі з бур'янами та шкідниками сільськогосподарських культур; (г) зниження родючості ґрунту; (д) і звичайно, залишення земельної ділянки без використання. Отже, з урахуванням негативного впливу нераціонального використання земель сільськогос-

подарського призначення на результати аграрного виробництва закон повинен містити визначення цього поняття і конкретні його різновиди.

Підсумовуючи вищенаведене, можемо сформулювати право власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення як право в межах, передбачених законом, володіти, користуватися й розпоряджатися належною їм земельною ділянкою для ведіння сільськогосподарського виробництва з метою споживання виробленої продукції, товарного сільськогосподарського виробництва на засадах підприємництва з метою одержання прибутку.

За сучасних умов право приватної власності на землю в Україні дозволяє громадянину відчувати себе повноправним господарем, значною мірою незалежним від місцевих бюрократичних адміністраторів. Вона є умовою для розвитку таких демократичних форм господарювання, як сільськогосподарські кооперативи й господарські сільськогосподарські товариства, а також для створення розвинутої мережі фермерських і ведіння особистих селянських господарств, що є однією з основних цілей аграрної реформи.

Список літератури**:* **1**. *Аксенёнок Г.А.* – Право государственной собственности на землю в СССР. – М.: Госюриздат, 1950. – 308 с. **2**. Відомості Верховної Ради України. **3**. *Григорьев В.К.* Вопросы теории земельного права. – М.: Госюриздат, 1963. – 210 с. **4**. *Евтихиев И.И.* Земельное право. – М.: Пг., 1923. – 102 с. **5.** Земельне право:Підручник для студ.юрид.спец.вищ. навч. закл. / За ред. *В.І. Семчика і П.Ф. Кулінича*. – К.:Вид. дім «ІнЮре», 2001. – 424 с. **6**. Земельний кодекс України: Наук.-практ. коментар / За ред. *В.І. Семчика*. – К.: Вид. дім «Ін Юре», 2003. – 676 с. **7.** Земельное право России: Учебник / Под ред. *В.В. Петрова*. – М.: Стоглавъ, 1995. – 396 с. **8**. *Иконицкая И.А.* О частной собственности на землю//Сов. гос-во и право. – 1991. – №6. – С. 23-26. **9**. *Каракаш И.И.* Право собственности на землю и право землепользования в Украине: Науч.-практ.пособ. – К.:Истина, 2004. – 216 с. **10**. *Кикоть В.А.* Правовое регулирование земельных отношений в капиталистических странах // Земельное законодательство зарубежных стран. – М.: Наука, 1982. – 367 с. **11**. *Краснов Н.И.* Правовое обеспечение рационального использования земли // Сов. гос-во и право. – 1967. – № 3. – С. 49-53. **12**. *Крассов О.И.* Земельное право: Учебник.– М.: Юристъ, 2000. – 379 с. **13**. *Луняченко А.В.* Земли сельскохозяйственного назначения: правовой режим использования гражданами на праве собственности. – Одесса: Латстар, 2002. – 180 с. **14.** *Мунтян В.Л.* Правові проблеми раціонального природокористування: Монографія. – К.: Вид-во Київ. ун-ту, 1993. – 180 с. **15**. *Носік В.В.* Право власності на землю Українського народу: Монографія. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 543 с. **16.** Право власності в Україні: Навч. посіб. / За заг. ред. *О.В. Дзери, Н.С. Кузнєцової*. – К.: Юрінком Інтер, 2000. – 816 с. **17**. Проблеми права власності та господарювання у сільському господарстві: Монографія / За ред. *В.І. Семчика*. – К.:ІДП НАН України, 2001. – 304 с. ***18. Советское земельное право: Учебник / Под ред. *Н.И. Краснова*. – М.: Юрид. лит., 1981. – 232 с. **19.** *Турубинер А.М.* Право государственной собственности на землю в Советском Союзе. – М.:Изд-во МГУ, 1958. – 331 с.

Надійшла до редакції 25.10.2007 р.