

# ПРОБЛЕМИ ЗАКОННОСТІ

---

**Список літератури:** 1. Гражданский кодекс Украины: Комментарий. – Т. 1. – Изд. 2-е. – Харьков: Одиссей. – 2006. – 832 с. 2. Земельне право України: Підруч. для юрид. спец. вищ. навч. закл. / За ред. Семчика В. І. – К.: Вид. дім «Ін Юре», 2008. – 600 с. 3. Иоффе О.С. Советское гражданское право: – М.: Юрид. лит., 1967. – 494 с. 4. Каракаш И.И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: Научно-практ. пособ. – Киев: Истина, 2004. – 216 с. 5. Краснов Н.И., Иконицкая И.А. Процессуальные вопросы советского земельного права – М.: Юрид. лит., 1975. – 151 с.

## ОСОБЕННОСТИ ЗАЩИТЫ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВ ГРАЖДАН Варшамян Т.Г.

В статье рассматриваются наиболее оптимальные способы защиты земельных прав граждан. Особое внимание уделяется анализу особенностей этой защиты.

*Ключевые слова:* защита земельных прав, самозащита, судебная защита

## FEATURES OF PROTECTION OF LAND RIGHTS OF CITIZENS Varshamian T. G.

The paper considers how best to protect the land rights of citizens. Particular attention is paid to the analysis features of this protection.

*Key words:* protection of land rights, self-defense, judicial protection

*Надійшла до редакції 09.05.2011 р.*

УДК 349.6:633/635

**О.Я. Костецька, здобувачка**  
*при кафедрі екологічного права*  
*Національний університет «Юридична*  
*академія України імені Ярослава Мудрого»,*  
*м. Харків*

## ОСОБЛИВОСТІ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ОХОРОНИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ УГІДЬ, ЗАЙНЯТИХ БАГАТОРІЧНИМИ НАСАДЖЕННЯМИ

Безпосереднім об'єктом правового режиму земель є конкретна земельна ділянка незалежно від її площі, що надана в користування чи передана у власність і використовується за практичним цільовим призна-

ченням. Це перший і головний елемент правового режиму земель будь-якої категорії.

Правовий режим окремих ділянок земель сільськогосподарського призначення можна розглядати в різних аспектах. Він

не є однорідним, що зумовлено: (а) видами земель сільськогосподарського призначення, їх економічними й екологічними властивостями; (б) юридичним статусом суб'єктів, які користуються цими землями; (в) іншими об'єктивними обставинами й чинниками. Зазвичай розрізняють загальний, особливий і спеціальний правові режими земель сільськогосподарського призначення.

Проблеми правового режиму земель та їх правової охорони досліджувалися науковцями як радянської доби (М.І. Красновою, Ю.Г. Жариковим, В.П. Балезіним та ін.), так і вченими вітчизняної земельно-правової науки (В.І. Андрейцевим, П.Ф. Кулиничем, Н.І. Титовою, М.В.Шульгою та ін.). Між тим низка теоретичних питань залишилася поза увагою дослідників цих проблем.

Метою даної публікації постає аналіз найбільш актуальних питань, пов'язаних з особливостями правового режиму охорони сільськогосподарських угідь, зайнятих багаторічними насадженнями. Особливий правовий режим встановлено законодавством для таких угідь із кадастровою оцінкою вище середнього рівня. До сільськогосподарських угідь згідно зі ст. 22 Земельного кодексу України (далі – ЗК) у такому правовому значенні належать рілля, бага-

торічні насадження, сіножаті, пасовища й перелоги. Їх правовий режим полягає в пріоритетному використанні їх для сільськогосподарських цілей.

На жаль, ні ЗК України, ні інші акти земельного законодавства не визначають змісту правового режиму сільськогосподарських угідь у так званому концентрованому й логічно завершеному вигляді. Законодавство містить лише окремі, часто функціонально не пов'язані між собою правові норми, якими визначаються компетенція органів влади щодо управління землями з певними сільськогосподарськими угіддями й екологічна їх цінність. На цю обставину вже зверталась увага в земельно-правовій літературі [2, с. 174].

Багаторічні насадження, як правило, розглядають як окремий об'єкт відносин права власності нерозривно пов'язаний із земельною ділянкою. Інакше кажучи, вони, як і земельна ділянка під ними, вважаються єдиним цілим об'єктом – земельною ділянкою, яка відповідно до положень ЗК України має назву «багаторічні насадження». До останніх належать, сади, виноградники і хмільники. На відміну від іншої рослинності, наприклад, лісів, ці насадження призначені для сільськогосподарського виробництва і їх використання забез-

печує отримання суб'єктами земельних прав плодово-ягідної продукції.

Серед об'єктів земельних відносин сільськогосподарські угіддя, зайняті багаторічними насадженнями, займають самостійне місце, оскільки їм притаманні власні особливості, а їх правовий режим характеризується певною специфікою. Так, ст. 79 ЗК України («Земельна ділянка як об'єкт права власності») передбачає, що право власності на земельну ділянку поширюється не тільки на поверхневий (ґрунтовий) шар, а й на розташовані на ній водні об'єкти, ліси й багаторічні насадження. Іншими словами, земельні ділянки, отримані громадянами у власність, належать громадянам на праві власності разом з розміщеними на них насадженнями як один цілісний об'єкт.

За ст. 5 Закону «Про екологічну мережу України» до елементів екомережі частково належать землі сільськогосподарського призначення екстенсивного використання [4]. Проте до цього часу положення цього Закону, на жаль, не виконується. П.Ф. Кулинич слушно пропонує доповнити його нормою, відповідно до якої включення всієї чи частини земельної ділянки сільськогосподарського призначення до складу еко-

логічної мережі повинно мати своїм наслідком установлення обмеження у використанні ділянки шляхом переведення наявних на ній сінокосів і пасовищ у сільськогосподарські угіддя іншого виду – ріллю, перелогги й багаторічні насадження [2, с. 176, 177]. На його думку, таким землям слід надати статусу особливо цінних, у подальшому їх не можна було використовувати для несільськогосподарських потреб чи переводити до складу несільськогосподарських угідь [3, с. 156].

Зазначимо, що зазначений Закон не встановлює якихось конкретних спеціальних вимог, що стосуються забезпечення охорони безпосередньо багаторічних насаджень. Між тим, як свідчить практика, вони потребують особливої охорони, яка має забезпечуватися перш за все шляхом як охорони земель сільськогосподарського призначення, так і реалізації охоронних заходів, що стосуються безпосередньо охорони багаторічних насаджень.

Але одним з найбільш болючих питань на сьогодні залишається законодавча неврегульованість проблеми охорони земель сільськогосподарського призначення, зайнятих саме багаторічними насадженнями. Окрім того, слід мати на увазі, що правовий режим таких земель

спрямовано на виконання 2-х головних завдань – забезпечення ґрунтової родючості земель і збереження їх кількості. Ідеться про необхідність забезпечення, охорони якості сільськогосподарських угідь (якісний аспект) і запобігання зменшенню їх площ (аспект кількісний). Взагалі ж на підставі аналізу відповідних приписів земельного законодавства можна стверджувати, що перше завдання вирішується здійсненням низки заходів щодо: (а) збереження й підвищення родючості ґрунтів; (б) захисту земель від водної й вітрової ерозії, селів, підтоплення, заболочування, висушування, ущільнення та інших процесів, що призводять до їх деградації (меліорація); (в) захисту від зараження сільськогосподарських угідь бактеріально-паразитичними й карантинними шкідниками й хворобами рослин, заростання бур'янистими рослинами, чагарником і дрібноліссям, від інших видів погіршення їх стану; (г) рекультиватії порушених земель, відновлення їх родючості, своєчасного залучення до господарського обороту (ст. 166 ЗК); (д) збереження й використання родючого шару ґрунту й консервації земель (ст. ст. 171, 172 ЗК) та ін.

Що ж стосується сільськогосподарських угідь, зайнятих багаторічними насадженнями,

то вони потребують особливої комплексної охорони. Відомо, що багаторічні насадження, на відміну від земель, – це передовсім відновлювальний об'єкт природи. Їх захист нерозривно пов'язаний і зумовлений охороною сільськогосподарських угідь від (а) забруднення, необґрунтованого їх вилучення для інших потреб; і (б) ерозії, селів, підтоплення, заболочування, вторинного засолення, переосушення, ущільнення, забруднення відходами виробництва, хімічними й радіоактивними речовинами та від інших несприятливих природних і техногенних процесів. Охорона має бути спрямована й на (а) збереження природних водно-болотних угідь, (б) попередження погіршення естетичного стану й екологічної ролі антропогенних ландшафтів, (в) консервацію деградованих і малопродуктивних сільськогосподарських угідь (статті 163, 164 ЗК України). У той же час вона може здійснюватися з використанням багаторічних насаджень. Приміром, закладення саду чи виноградника на схилах земельних ділянок забезпечує охорону цих ділянок природним шляхом від водної й вітрової ерозії. Аналогічним чином це стосується й терасування схилів.

Підкреслимо, що відновлення багаторічних насаджень – процес доволі тривалий і склад-

ний. Наприклад, установлення у минулому (за радянських часів) обмежень на виробництво виногорілчаної продукції спонукало суб'єктів земельних прав до скорочення площ виноградників. Відповідна галузь сільськогосподарського виробництва фактично опинилася в занепаді. Ще й до сьогодні, на жаль, не вдалося відновити площі сільськогосподарських угідь, зайнятих виноградниками.

Стан самих же сільськогосподарських угідь, зайнятих багаторічними насадженнями, нерозривно пов'язаний і безпосередньо впливає на стан останніх і навпаки, що вимагає комплексного підходу до охорони цих угідь. Проблеми їх охорони ніколи не стояли так гостро, як нині. Раніше в умовах екстенсивного ведіння сільського господарства навантаження на сільськогосподарські землі, в тому числі й на такі угіддя, як багаторічні насадження, було незначним. Правова охорона сільськогосподарських земель перш за все зводилася в основному до охорони прав на земельні ділянки осіб, які використовували їх на законних підставах, і тільки в другу чергу зверталась увага на заходи з поліпшення їх експлуатації. Але це мало місце лише у зв'язку з необхідністю збільшення обсягів виробництва сільськогосподарської продукції.

Таким чином, проблеми охорони сільськогосподарських угідь були пов'язані безпосередньо лише з економічними чинниками, екологічний же при цьому, як підкреслювалося в юридичній літературі, не враховувався [1, с. 38].

Статтею 82 ЗК України в редакції від 13 березня 1992 р. передбачалося, що охорона земель здійснюється на підставі комплексного підходу до угідь як до складних природних утворень (екосистем) з урахуванням цілей і характеру їх використання, зональних і регіональних особливостей. Це положення на той час було прогресивним. Система ж раціональної експлуатації земель згідно з цим Кодексом повинна мати природоохоронний, ресурсозберігаючий, відтворювальний характер і передбачати збереження ґрунтів, обмеження негативного впливу на них, на рослинний і тваринний світ, геологічні породи, водні джерела та інші компоненти навколишнього середовища.

Чинний ЗК України (2001 р.), на жаль, таких положень не містить. Охорону земель він пов'язує переважно з їх консервацією, забезпеченням використання техногенно забруднених земель та ін. Ідеться головним чином про охорону земель, що вже зазнали негативного впливу природних процесів та антропогенної діяльності людини. З на-

шого погляду, було б доцільним охорону сільськогосподарських угідь (в тому числі й зайнятих багаторічними насадженнями) здійснювати переважно шляхом реалізації превентивних захо-

дів, які попереджали б необхідність проведення їх консервації й не допускали забруднення. Відповідні правові приписи мають бути зафіксовані на законодавчому рівні.

**Список літератури:** 1. *Краснов Н.И.* О понятиях рационального использования и охраны земли / Н.И. Краснов // Гос-во и право. – 1999. – № 10. – С. 38-44. 2. *Кулинич П.Ф.* Сільськогосподарські угіддя як об'єкт земельних правовідносин // Часоп. Київ. ун-ту права. – 2008. – № 4. – С. 174-179. 3. *Кулинич П.Ф.* Правові проблеми цільового використання земель сільськогосподарського призначення // Часоп. Київ. ун-ту права. – 2007. – № 4. – С. 151-157. 4. Офіційний вісник України. – 2004. – № 29. – Ст. 1950.

### **ОСОБЕННОСТИ ПРАВОВОГО РЕЖИМА ОХРАНЫ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННЫХ УГОДИЙ, ЗАНЯТЫХ МНОГОЛЕТНИМИ НАСАЖДЕНИЯМИ Костецкая О.Я.**

Работа посвящена актуальным вопросам правового режима охраны сельскохозяйственных угодий, занятых многолетними насаждениями. Рассматриваются вопросы охраны сельскохозяйственных угодий. Исследуются преимущества и недостатки современного земельного законодательства в вышеуказанной сфере.

*Ключевые слова:* особенности правового режима охраны сельско-хозяйственных угодий, многолетние насаждения, сельскохозяйственные угодия.

### **LEGAL REGIME PECULIARITIES OF PROTECTION OF AGRICULTURAL LANDS OCCUPYING PERENNIAL PLANTING Kostezkaya O.J.**

This article is devoted to the topical questions of legal regime peculiarities of protection of agricultural lands occupying perennial planting. It considers the questions of protection of agricultural lands. Advantages and disadvantages of modern land law are investigated as stated above.

*Key words:* legal regime peculiarities of protection of agricultural lands, perennial planting, agricultural lands.

*Надійшла до редакції 22.06.2011 р.*