

Матчук С. В., методист ННІ № 4 НАВС,
кандидат юридичних наук;
Банк О. В., здобувач вищої освіти
навчально-наукового інституту № 4
НАВС

ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ

"Правовий режим" земель сільськогосподарського призначення є теоретичним поняттям, яке узагальнює правову характеристику земель цієї категорії як об'єкта земельних відносин і містить вказівку на коло найважливіших правових відносин, що складаються з приводу земель сільськогосподарського призначення. Аналіз чинного земельного законодавства дає змогу дійти висновку, що правовий режим земель сільськогосподарського призначення поширюється на землі цієї категорії і визначається сукупністю правил їх використання, включення до цивільного обігу, охорони, обліку, моніторингу, установлених чинним законодавством [1, с. 156].

Правовий режим різних ділянок земель сільськогосподарського призначення неоднорідний. Така неоднорідність зумовлена: видами земель сільськогосподарського призначення, їх економічними й екологічними властивостями; юридичним статусом суб'єктів, які використовують ці землі; іншими об'єктивними обставинами. Тому зазвичай розрізняють загальний, особливий і спеціальний правові режими земель сільськогосподарського призначення [2, с. 158].

Об'єктом загального правового режиму є вся площа земель, придатних для потреб сільського господарства. Основне цільове призначення цих земель - бути засобом виробництва продуктів харчування і кормів для тварин, а також сировини для промисловості. Для будівництва промислових підприємств, об'єктів житлово-комунального господарства, залізничних і автомобільних шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів, а також для інших потреб, не пов'язаних із веденням сільськогосподарського виробництва,

згідно зі ст. 23 ЗК України, надаються переважно несільськогосподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гіршої якості.

Особливий правовий режим встановлюється законодавством для сільськогосподарських угідь із кадастровою оцінкою вище середньорайонного рівня. До сільськогосподарських угідь у такому правовому значенні належать рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища й перелоги (ст. 22 ЗК). Правовий режим цих земель полягає в пріоритетному використанні їх для сільськогосподарських цілей.

Спеціальний правовий режим встановлюється для особливо цінних сільськогосподарських угідь. До таких земель, відповідно до ст. 150 ЗК, належать землі дослідних полів науково-дослідних установ і навчальних закладів, землі природно-заповідного фонду, землі історико-культурного призначення та ін. Вилучення (викуп) особливо цінних земель для несільськогосподарських потреб допускається тільки у виняткових випадках, а саме: під час будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією.

Розрізняють п'ять елементів правового режиму земель. Безпосереднім об'єктом правового режиму є конкретне земельне угіддя — земельна ділянка, незалежно від її площі, яка надана й використовується за безпосереднім цільовим призначенням. Це — перший елемент правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

Проблема збереження й підвищення родючості земель вирішується здебільшого на рівні управління використанням і охороною земель. Це управління здійснюється спеціально уповноваженими державними органами, основними функціями яких є: облік; планування; розподіл і перерозподіл земель; регулювання порядку експлуатації земель; контроль і правове забезпечення правового режиму використання земель; охорона земель. Наявність системи спеціально уповноважених

державних органів, які здійснюють функції управління в галузі охорони й використання земель, є другим елементом правового режиму земель сільськогосподарського призначення.

Однак усе це не зменшує значущості таких обов'язків громадян - власників земельних ділянок сільськогосподарського призначення, як використання цих ділянок за цільовим призначенням, підвищення родючості ґрунтів і збереження інших корисних властивостей землі (ст. 91 ЗК). Громадяни України входять у коло суб'єктів правовідносин з використання земель сільськогосподарського призначення. Суб'єкти, які здійснюють господарську діяльність на сільськогосподарських угіддях, є третім елементом правового режиму цієї категорії земель [3, с. 82].

Слід зауважити, що права та обов'язки суб'єктів правовідносин із використання земель залежать як від правового статусу цих суб'єктів, так і від особливостей конкретної земельної ділянки. Отже, четвертим елементом правового режиму земель сільськогосподарського призначення є наявність прав і обов'язків суб'єктів правовідносин [4, с. 62].

П'ятим елементом правового режиму земель сільськогосподарського призначення учені вважають наявність ефективного правового механізму, який забезпечує належний правовий режим використання земель. До елементів такого механізму належать:

- наявність правових норм, виконання яких запобігає порушенню правового режиму земель і забезпечує пріоритет земель сільськогосподарського призначення перед землями несільськогосподарського призначення, а також норм, що не дозволяють вилучення цінних сільськогосподарських земель;

- наявність правових норм, застосування яких усуває умови, що спричиняють порушення правового режиму земель. Наприклад, заборона фінансування проектно-дослідницьких робіт до прийняття місцевою адміністрацією рішення про попереднє узгодження місця розміщення об'єкта або рішення суду в разі виникнення спору;

- наявність покарань за порушення правового режиму земель. Так, відповідальність у вигляді штрафів передбачена за знищення межових знаків земельних ділянок, за самовільне

зайняття землі, за псування і знищення родючого шару землі тощо [5, с. 139];

- наявність правових норм, виконання яких дозволить відновити порушення режиму використання земель. Наприклад, самовільно зайняті земельні ділянки мають бути повернуті за належністю без відшкодування витрат, які виникли за час незаконного користування [6, с. 14].

Отже, правовий режим земель сільськогосподарського призначення має певні особливості: ця категорія земель займає 18% центрального місця у складі земельного фонду держави в силу унікальних особливостей, притаманних цьому об'єкту; пріоритетність сільськогосподарського землекористування серед інших видів діяльності на землі; обов'язкове цільове використання земель сільськогосподарського призначення; чітка визначеність кола суб'єктів, які набувають право власності або право оренди на ці землі; встановлення обмежень та гарантій з метою збереження цільового використання земель сільськогосподарського призначення у зв'язку з тим, що землі виступають не лише як засіб виробництва, а й як найцінніший природний об'єкт; внутрішній поділ земель сільськогосподарського призначення на види, для кожного з них притаманні певні особливості (землі фермерського господарства, землі для садівництва, городництва тощо); відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, заподіяних вилученням сільськогосподарських угідь для використання у цілях, не пов'язаних із веденням сільського господарства; тісний зв'язок правового режиму земель сільськогосподарського призначення з принципом раціональності їх використання, зокрема посиленої правової охорони за умов проведення земельної реформи.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Луняченко А. В. Правовой режим земель сельскохозяйственного назначения, принадлежащих гражданам на праве собственности : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Луняченко Анатолий Васильевич. - К., 2002. - 170 с.

2. Марахін Є. Щодо підстав та суб'єктів встановлення цільового призначення земель /Є.Марахін // Вісник прократури. - 2014. - № 4-5. - С. 157-164.

3. Пейчев К. Окремі аспекти конкурентного набуття прав на земельну ділянку сільськогосподарського призначення / К. Пейчев // Юридика Україна. - 2009. - № 3. - С. 80-82.

4. Асаулюк А. Щодо видачі зі справ нотаріуса державних актів на право власності на земельну ділянку за вимогою набувачів земельних ділянок / А. Асаулюк // Нотаріат для вас. - 2012. - № 9. - С. 60-63.

5. Світличний О. Щодо системи норм адміністративної відповідальності за порушення норм земельного законодавства / О. Світличний // Підприємництво, господарство і право. - 2010. - № 6. - С. 138-141.

6. Глотова О. В. Правове регулювання правочинів щодо земельних ділянок в Україні : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 / О. В. Глотова / Нац. акад. наук України, Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького. - К., 2003. - 20 с.