## Реферат

## Землі сільськогосподарського призначення

План

1. Визначення земель сільськогосподарського призначення та порядок їх використання.
2. Земельні ділянки державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.
3. Приватизація земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.
4. Використання земельних ділянок з меліоративними системами.
5. Література.

1. Визначення земель сільськогосподарського призначення та порядок їх використання

У ст. 22 дається визначення земель сільськогоспо­дарського призначення та конкретизуються види земель (угідь), які відносяться до даної категорії земель.

Юридичним критерієм віднесення земельних діля­нок до земель сільськогосподарського призначення є: а) передача земель у власність чи їх надання у корис­тування громадянам та юридичним особам для вироб­ництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфра­структури; б) призначення земель для цілей виробни­цтва сільськогосподарської продукції, здійснення сіль­ськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфра­структури. Призначення земель для зазначених цілей може встановлюватися шляхом зміни цільового при­значення земельних ділянок, які не належать до земель сільськогосподарського призначення і є землями запа­су, з віднесенням їх до земель сільськогосподарського призначення.

До сільськогосподарських угідь відносять­ся землі, які використовуються у якості основного за­собу сільськогосподарського виробництва: 1) рілля, тобто землі, які регулярно розорюються з метою створення агротехнічних умов для вирощування на них сільськогосподарських культур; 2) багаторічні наса­дження — сільськогосподарські угіддя, на яких виро­щуються плодові насадження деревного або кущового типу, що плодоносять протягом тривалого періоду (сади, виноградники, хмільники тощо); 3) сіножаті сільськогосподарські угіддя, на яких вирощується трав'яниста рослинність, що використовується для відгодівлі худо­би; 4) пасовища-сільськогосподарські угіддя, на яких вирощується трав'яниста рослинність з метою випасан­ня худоби; 5) перелоги-сільськогосподарські угіддя, як правило, рілля, які тимчасово виведені з активного сіль­ськогосподарського обробітку (розорювання) з метою природного відновлення родючості ґрунтів.

До земель сільськогосподарського призначення на­лежать також землі, які використовуються в якості просторового базису для розміщення об'єктів, техноло­гічно тісно пов'язаних з веденням сільськогосподар­ського виробництва (господарські шляхи і прогони, полезахисні лісові смути та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісового фонду, землі під господарськими будівлями і дворами), а також деградовані землі, які тимчасово виведені із активного сільськогосподарського обробітку з метою виконання комплексу заходів щодо штучного відновлення родю­чості грунтів.

Відповідно до закріпленого Кодексом принципу цільового використання земель землі сільськогосподарсь­кого призначення підлягають використанню виключно відповідно до їх цільового призначення. У цій статті визначаються види використання земель сільсько­господарського призначення, які відповідають їх цільо­вому призначенню, та особи, які мають право на отри­мання таких земель у власність та у користування. Так, громадяни мають право на отримання земель сіль­ськогосподарського призначення для ведення особи­стого селянського господарства, садівництва, городни­цтва, сінокосіння та випасання худоби, ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Сільськогос­подарські підприємства мають право на отримання зе­мель сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Сільськогосподарським науково-дослідним установам та навчальним закладам, сільським професійно-технічним училищам та загальноосвітнім школам землі сільсь­когосподарського призначення можуть надаватися для дослідних і навчальних цілей, пропаганди передового досвіду ведення сільського господарства, при яких зем­ля використовується головним чином (хоча й не виклю­чно) в якості основного засобу сільськогосподарського виробництва. Нарешті, несільськогосподарські підпри­ємства, установи та організації, релігійні організації і об'єднання громадян мають право на отримання земель сільськогосподарського призначення для ведення під­собного сільського господарства, тобто для вирощування сільськогосподарської продукції, певна частина якої використовується для задоволення внутрішніх сировин­них потреб чи для реалізації (передачі) працівникам несільськогосподарських підприємств, установ та орга­нізацій, членам релігійних організацій і об'єднань гро­мадян.

За загальним правилом, землі сільськогосподарсь­кого призначення можуть набуватись у приватну вла­сність лише громадянами України та юридичними особами України. Іноземні громадяни, особи без грома­дянства, а також іноземні юридичні особи та іноземні держави такого права не мають. Із цього правила є виключення, передбачене ст. 81. Згідно цієї статті, іно­земні громадяни та особи без громадянства, а також іноземні юридичні особи можуть набути право власно­сті на земельну ділянку сільськогосподарського при­значення у випадку її успадкування. Але набувши земельну ділянку у власність шляхом успадкування, такі особи зобов'язані протягом одного року з момен­ту набуття права власності на земельну ділянку здій­снити її відчуження іншій фізичній чи юридичній особі України, яка згідно законодавства України має право володіти земельною ділянкою сільськогосподарського призначення на праві власності. Що стосується юри­дичних осіб України, які мають право на набуття зе­мельних ділянок сільськогосподарського призначення у приватну власність, то Земельний кодекс (ст. 82) від­носить до них лише ті з них, які засновані громадяна­ми України та юридичними особами України. За рішення відповідних органів виконавчої вла­ди чи органів місцевого самоврядування такі земельні ділянки можуть бути переведені до складу земель сіль­ськогосподарського призначення і надані для сільсь­когосподарського використання.

Земельний кадастр містить сукупність відомостей і документів про місце розташування та правовий ре­жим цих ділянок, їх оцінку, класифікацію земель, кіль­кісну та якісну характеристику, розподіл серед влас­ників землі та землекористувачів (ст. 193). Викорис­товуючи такі відомості, перш за все дані бонітування грунтів (ст. 199) та економічної оцінки земель (ст. 200), відповідні органи виконавчої влади та місцевого само­врядування приймають рішення про переведення зе­мель несільськогосподарського призначення до скла­ду земель сільськогосподарського призначення.

У даній статті міститься рекомендаційна норма про збереження при можливості фонду сільськогосподар­ських земель та уникнення їх необгрунтованого вилу­чення для несільськогосподарських потреб. Стаття рекомендує органам виконавчої влади та місцевого самоврядування надавати для потреб, не пов'язаних з веденням сільськогосподарського виробництва (для будівництва промислових підприємств, об'єктів житло­во-комунального господарства, залізниць і автомобіль­них шляхів, ліній електропередачі та зв'язку, магістральних трубопроводів тощо), переважно несільськогогоссподарські угіддя або сільськогосподарські угіддя гір­шої якості. До несільськогосподарських угідь відно­сяться землі несільськогосподарського призначення, а також землі сільськогосподарського призначення, які використовуються в якості операційного базису (роз­міщення будівель, споруд тощо). До сільськогосподар­ських угідь гіршої якості відносяться угіддя, які ма­ють нижчий бал бонітету (ст. 199) або нижчу економіч­ну оцінку (ст. 200).

Лінійні об'єкти, до яких відносяться лінії електро­передачі і зв'язку, нафто- та газопроводи та інші ко­мунікації, щільно розташовані по всій території краї­ни і займають велику сукупну площу земель. Прохо­дячи через територію сільськогосподарських угідь, вони створюють незручності щодо використання технологіч­них сільськогосподарських машин та механізмів при проведенні польових робіт. В зв'язку з цим у даній статті міститься рекомендація щодо необхідності за­безпечення проведення лінійних об'єктів вздовж авто­мобільних трас, залізничних та інших шляхів тощо.

2. Земельні ділянки державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій

Із закріпленої у ст. 24 норми про те, що державним і комунальним сільськогосподарським підприємствам, установам та організаціям надаються земельні ділян­ки із земель державної і комунальної власності у по­стійне користування для науково-дослідних, навчаль­них цілей та ведення товарного сільськогосподарсько­го виробництва, випливає кілька висновків. По-перше, державні та комунальні сільськогосподарські підпри­ємства, установи та організації можуть володіти зем­лею лише на праві постійного користування (ст. 92). Володіти землею на праві власності такі підприємст­ва, установи та організації не мають права. Це пояс­нюється тим, що все майно зазначених підприємств, установ та організацій, включаючи земельні ділянки, є об'єктом відповідно права державної чи комунальної власності. По-друге, державним і комунальним сіль­ськогосподарським підприємствам, установам та орга­нізаціям земельні ділянки можуть надаватися у по­стійне користування із земель відповідно державної та комунальної власності. По-третє, державні і комунальні сільськогосподарські підприємства» установи та орга­нізації можуть отримувати у постійне користування земельні ділянки сільськогосподарського призначен­ня для науково-дослідних, навчальних цілей та веден­ня товарного сільськогосподарського виробництва. Отже, мова йде про державні та комунальні юридичні особи, предметом діяльності яких є: а) проведення наукових досліджень у галузі сільськогосподарського виробництва (наприклад, установи та організації Укра­їнської академії аграрних наук); б) проведення сіль­ськогосподарської навчальної діяльності (аграрні уні­верситети, коледжі, академії, інститути тощо); в) виро­щування та реалізація товарної сільськогосподарської продукції.

Державні і комунальні сільськогосподарські підпри­ємства, установи і організації мають право використо­вувати земельні ділянки, які знаходяться у приватній власності, на основі договору оренди. Вони можуть орендувати земельні ділянки, що перебувають у влас­ності громадян та приватних юридичних осіб.

За загальним правилом, при ліквідації юридичної особи майно, що перебуває у її власності і залишається після погашення кредиторської заборгованості цієї юридичної особи, передається засновнику (засновни­кам) юридичної особи. Засновниками державного чи комунального підприємства, установи, організації є від­повідно держава та територіальні громади. При лікві­дади зазначених підприємств, установ та організацій звернення стягнень кредиторів на земельні ділянки, які перебували у їх постійному користуванні, не допуска­ється. Тому такі землі за рішенням відповідного ор­гану виконавчої влади або органу місцевого самовря­дування переводяться до земель запасу або надаються іншим громадянам та юридичним особам для вико­ристання за їх цільовим призначенням. Якщо держав­не чи комунальне сільськогосподарське підприємство, установа чи організація користувалося земельною ді­лянкою на підставі договору оренди, то з ліквідацією такого підприємства, установи чи організації договір оренди земельної ділянки припиняється (див. також ст. 26 Закону України «Про оренду землі»).

3. Приватизація земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій

Ст. 25 встановлює, що у випадку приватизації дер­жавних та комунальних сільськогосподарських підпри­ємств, установ та організацій землі сільськогосподар­ського призначення, які перебувають у постійному користуванні вказаних суб'єктів, підлягають передачі у власність працівникам цих підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерам з їх числа. Кожний працівник чи пенсіонер має право на отримання у при­ватну власність земельної ділянки у розмірі земель­ної частки (паю) безоплатно.

Для отримання у приватну власність земельної ді­лянки із земель, що знаходяться у постійному корис­туванні державного чи комунального підприємства, установи чи організації, їх працівники повинні звер­нутися до відповідного органу виконавчої влади або органу місцевого самоврядування з клопотанням про передачу їм у власність земельних ділянок. Таке кло­потання може бути прийняте на зборах трудового ко­лективу працівників, рішення яких оформляється про­токолом зборів. Якщо не всі члени трудового колек­тиву виявляють бажання отримати земельну ділянку у приватну власність, то клопотання можуть подава­тися індивідуально кожним, хто бажає отримати зем­лю у приватну власність. Рішення про приватизацію земель державних і комунальних сільськогосподарсь­ких підприємств, установ та організацій приймають органи виконавчої влади або органи місцевого само­врядування відповідно до їх повноважень за клопотан­ням працівників цих підприємств, установ та органі­зацій (ст. 118).

Приватизація земельних ділянок працівниками дер­жавних і комунальних сільськогосподарських підпри­ємств, установ та організацій, а також пенсіонерами з їх числа здійснюється безоплатно. Однак вони повин­ні оплатити вартість землевпорядних робіт, необхідних для виділення земельних ділянок у натурі (на місце­вості) та виготовлення державного акта на право вла­сності на землю.

Приватизації підлягають не всі землі, які знаходяться у постійному користуванні державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та органі-задій, а лише їх певна частина — сільськогосподарські угіддя. Так, приватизації не підлягають землі лісового та водного фондів, що знаходяться у складі земель дер­жавних і комунальних сільськогосподарських підпри­ємств, установ та організацій. Крім цього, частина сіль­ськогосподарських угідь таких підприємств, установ та організацій підлягає виділенню у так званий резерв­ний фонд, який залишається у державній чи комуналь­ній власності. Площа сільськогосподарських угідь, які можуть бути виділені у резервний фонд земель, може складати до 15 відсотків площі усіх сільськогосподар­ських угідь, які були у постійному користуванні від­повідних підприємств, установ та організацій. Конкрет­ний розмір резервного фонду земель встановлюється відповідними органами виконавчої влади або органа­ми місцевого самоврядування. Місце розташування земель, що включаються до резервного фонду, обов'яз­ково погоджується з працівниками цих підприємств, установ та організацій, а також пенсіонерами з їх чис­ла. З цією метою перед розподілом земель працівни­ки зазначених підприємств, установ та організацій повинні бути ознайомлені з виготовленою землевпоря­дною організацією проектною документацією (Проек­том організації території земельних часток (паїв) тощо) і мати можливість внести свої пропозиції щодо розмі­щення резервного фонду земель.

Кожний працівник, в тому числі пенсіонер, держав­ного або комунального сільськогосподарського підпри­ємства, установи чи організації має право на отриман­ня земельної ділянки у розмірі земельної частки (паю). Земельна частка (пай) являє собою умовну, розрахун­кову площу землі, розмір якої визначається в умовних кадастрових гектарах. Розмір земельної частки (паю) працівників одного підприємства, установи та органі­зації є однаковим. Він визначається шляхом поділу обчисленої для приватизації площі сільськогосподар­ських угідь на кількість працівників цих підприємств та пенсіонерів з їх числа.

Кодекс визначає також можливі шляхи подальшого використання частини несільськогосподарських угідь, що знаходилися у складі земель державних та кому­нальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій, що ліквідуються. Мова йде про внутрі­господарські шляхи, господарські двори, полезахисні лісосмуги та інші захисні насадження, гідротехнічні споруди, водойми тощо. Відомо, що такі землі разом із сільськогосподарським угіддями становили єдиний земельно-господарський комплекс. Тому Кодекс міс­тить рекомендацію органам виконавчої влади та міс­цевого самоврядування передавати такі землі у влас­ність приватних сільськогосподарських підприємств, що створені працівниками ліквідованих державних чи комунальних сільськогосподарських підприємств, уста­нов та організацій, а також громадянам для сільсько­господарських та інших потреб.

Категорійна належність резервного фонду земель після ліквідації державного чи комунального сільсь­когосподарського підприємства не змінюється. Такі землі залишаються у складі земель сільськогосподар­ського призначення і підлягають подальшому перероз­поділу та використанню за їх цільовим призначенням. Тому вони можуть надаватися громадянам і юридич­ним особам України у власність для ведення товар­ного сільськогосподарського виробництва або для ін­шого сільськогосподарського використання.

3. Використання земельних ділянок з меліоративними системами

Дана норма встановлює додаткові вимоги щодо ви­користання громадянами належних їм на праві влас­ності земельних ділянок, які розташовані в межах од­нієї меліоративної системи. Поняття «меліоративна система» визначене в Законі України «Про меліорацію земель» від 14 січня 2000 р. Згідно цього Закону, ме­ліоративна система являє собою технологічно цілісну інженерну інфраструктуру, що включає в себе такі окре­мі об'єкти, як меліоративна мережа каналів, трубопро­водів (зрошувальних, осушувальних, осушувально-зво­ложувальних, колекторно-дренажних) з гідротехнічни­ми спорудами і насосними станціями, захисні дамби, спостережна мережа, дороги і споруди на них, взаємо­дію яких забезпечує управління водним, тепловим, по­вітряним і поживним режимом ґрунтів на меліоро­ваних землях. При цьому розрізняються меліоративні системи загальнодержавного значення, міжгосподарські меліоративні системи та внутрішньогосподарські ме­ліоративні системи. У ст. 26 мова йде про внутрішньо­господарські меліоративні системи, тобто меліоратив­ні системи, що знаходяться в межах земель одного власника (користувача) і забезпечують подачу, розпо­діл та відведення води на цих землях. Слід зазначити, що на час прийняття Закону «Про меліорацію земель» ще існували колективні сільськогосподарські підпри­ємства (КСП) з їх великими земельними масивами ме­ліорованих земель, що обслуговувались однією внутрі­господарською меліоративною системою. В процесі ре­організації КСП останні припинили свою діяльність, а їх члени отримали право на виділення належних їм земельних часток (паїв) у натурі у вигляді окремих зе­мельних ділянок. З реалізацією власниками земельних часток (паїв) зазначеного права та отримання у приват­ну власність земельних ділянок, внутрігосподарські меліоративні системи колишніх КСП перестали бути внутрігосподарськими. Все це зумовило нечіткість їх правового режиму, зокрема, неясність питання про те, хто є власником зазначеної меліоративної системи і хто має підтримувати її в належному стані та забезпе­чувати функціонування.

Саме на уточнення цього питання спрямована нор­ма ст. 26. В ній міститься вимога до власників земель­них ділянок, розташованих у сфері дії однієї внутрігос­подарської меліоративної системи колишнього КСП про те, щоб вони забезпечили спільне використання належних їм земельних ділянок на підставі угоди. При цьому у даній статті чітко визначені критерії меліо­ративної системи, наявність яких робить обов'язковим застосування правила ст. 26. До цих критеріїв відно­сяться: 1) наявність зазначеної меліоративної систе­ми; 2) ця меліоративна система знаходиться у справ­ному стані і є діючою (функціонуючою). Останнє є дуже важливим, оскільки в Україні налічується велика кі­лькість земель з несправними (нефункціонуючими) меліоративними системами, які (землі) через недоско­налість чинного законодавства не виключені із скла­ду меліорованих (тобто, із складу земель, на яких шту­чно регулюється повітряний та водний режим саме при допомозі меліоративних систем). Отже, викладена у ст. 26 вимога стосується лише тих земельних ділянок, які розташовані у сфері технологічної дії справної (функціонуючої) меліоративної системи. Суть цієї ви­моги полягає в тому, що власники меліорованих земель­них ділянок є технологічно залежними від зазначеної меліоративної системи і зобов'язані забезпечити вико­ристання належних їм на праві власності земельних ділянок таким чином, щоб уможливити нормальну екс­плуатацію меліоративної системи та використання земельних ділянок як меліорованих (зрошуваних чи осушуваних).

Іншими словами, у ст. 26 йдеться не про спільний обробіток окремих земельних ділянок, а саме про спіль­не забезпечення функціонування меліоративної систе­ми. Порядок спільного використання меліоративної системи власниками окремих земельних ділянок, які знаходяться у сфері технологічної дії такої системи, повинен бути визначений в угоді (договорі), укладеній всіма власниками таких ділянок. У разі, якщо один чи більше власників земельних ділянок ухиляються від укладення такої угоди, то інші власники земельних ділянок можуть звернутися до суду з заявою про при­мушення до укладення угоди про спільне використан­ня меліоративної системи. При цьому в угоді можуть бути встановлені певні обмеження на використання земельних ділянок їх власниками, якщо такі обмежен­ня необхідні для забезпечення ефективного функціо­нування спільної меліоративної системи.

**Література**

1. Конституція України.
2. Земельний кодекс України.
3. Коментар до Земельного кодексу 2007 рік.