

УДК 349.412

О.С. ОГІЙ, Харківський національний університет внутрішніх справ

ЗЕМЛІ ЯК ОБ'ЄКТ ПРАВА ПРИВАТНОЇ ВЛАСНОСТІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ КООПЕРАТИВІВ

Ключеві слова: право приватної власності, земля, землі сільськогосподарського призначення, землі лісгосподарського призначення, землі водного фонду, земельне право, аграрне право

Земля, її надра, водні й інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності українського народу.

Від імені українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності й господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом. Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Це право набувається реалізується громадянами, юридичними особами та державою лише відповідно до закону [1].

Окремі питання правового регулювання статусу земель сільськогосподарського призначення як об'єкта права власності привертали увагу таких учених, як І.І. Каркаш, О.О. Погрібний, М.В. Шульга, П.Ф. Кулинич, В.В. Носік та ін. Разом із тим, аналіз наявної наукової літератури показує, що питання специфіки права власності сільськогосподарських кооперативів на землі залишилися поза увагою дослідників. З огляду на це розгляд окресленого питання є актуальним завданням. Метою статті є визначення проблем, пов'язаних із землями як об'єктом права приватної власності сільськогосподарських кооперативів, і виявлення умов, за яких має місце

обмеження на реалізацію конституційного права власності на землю цими суб'єктами права.

Згідно з ч.1 ст.2 Земельного кодексу України [2], земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування й розпорядження землею. Водночас ч.1 ст.78 право власності на землю визначено як право володіти, користуватися й розпоряджатися земельними ділянками. Тобто законодавець майже ототожнює поняття земельних відносин і правовідносин власності, що призводить до обмеженого тлумачення поняття земельних відносин.

До земель України належать усі землі в межах її території, у тому числі острови та землі, зайняті водними об'єктами, які за основним цільовим призначенням поділяються на такі категорії: землі сільськогосподарського призначення; землі житлової та громадської забудови та іншого призначення. Категорії земель України мають особливий правовий режим, який регулюється Конституцією України [1], Земельним кодексом України [2], а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. Земельні ділянки сільськогосподарського призначення використовуються їх власниками або користувачами лише відповідно до вимог щодо користування землями певної категорії. Зокрема щодо земель сільськогосподарського призначення існують певні заборони при реалізації права розпорядження вказаними земельними ділянками. Такий підхід обмежує конституційне право приватної власності громадян.

Відповідно до Земельного кодексу України [2], до земель сільськогосподарського призначення належать: сільськогосподарські угіддя (рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги); несільськогосподарські угіддя (господарські шляхи й прогони, полезахисні лісові смуги та інші захисні насадження, крім тих, що віднесені до земель лісгосподарського призначення, землі під господарськими будівлями й дворами, землі під інфраструктурою оптових ринків сільськогосподарської продукції, землі тимчасової консервації тощо).

Землі, придатні для потреб сільського господарства, повинні надаватися насамперед для сільськогосподарського використання. Визначення земель, які придатні для потреб сільського господарства, провадиться на підставі даних Державного земельного кадастру. Землями сільськогосподарського призначення визнаються землі, надані для виробництва сільськогосподарської продукції, здійснення сільськогосподарської науково-дослідної та навчальної діяльності, розміщення відповідної виробничої інфраструктури, у тому числі інфраструктури оптових ринків сільськогосподарської продукції, або призначені для цих цілей.

Землі сільськогосподарського призначення передаються сільськогосподарським кооперативам тільки у власність і не можуть надаватися в постійне користування, оскільки згідно з п. «а» ч.2 ст.92 Земельного кодексу України [2] право постійного користування земельною ділянкою із земель державної та комунальної власності набувають підприємства, установи та організації, що належать до державної та комунальної власності. Оскільки кооперативи не є державною чи комунальною власністю, то їм відповідно право постійного користування не може бути надане.

Сільськогосподарським кооперативам землі сільськогосподарського призначення надаються для ведення товарного сільськогосподарського виробництва. Ці земельні ділянки використовуються відповідно до розроблених і затверджених в установленому порядку проектів землеустрою, що забезпечують еколого-економічне обґрунтування сівозміни та впорядкування угідь і передбачають заходи з охорони земель.

Землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватися у власність іноземним юридичним особам. Таким чином, засновниками сільськогосподарського кооперативу можуть бути лише громадяни України та юридичні особи, зареєстровані в Україні [3]. Іноземні громадяни, зважаючи на приписи земельного законодавства, що стосуються заборони бути в них на праві власності земель

сільськогосподарського призначення, не можуть бути засновниками сільськогосподарських кооперативів. Проте, згідно із Законом України «Про кооперацію» [4], засновниками кооперативу можуть бути громадяни України, іноземці та особи без громадянства, а також юридичні особи України й іноземних держав, які беруть участь у діяльності кооперативів через своїх представників. Таким чином, норми земельного законодавства вступають у суперечність із нормативними приписами щодо кооперативних відносин, установлюючи обмеження для певних суб'єктів права у сфері реалізації ними права власності на землі сільськогосподарського призначення. Очевидно, вирішення указаної суперечності має бути зафіксоване окремим пунктом у Законі України «Про кооперацію».

За старою редакцією Земельного кодексу України [5], сільськогосподарським кооперативам землі сільськогосподарського призначення передавалися у колективну власність безкоштовно. За чинним Земельним кодексом України [2] землі сільськогосподарського призначення надаються у власність сільськогосподарським кооперативам лише за плату. Крім того, право власності на землю сільськогосподарськими кооперативами може набуватися шляхом внесення до статутного капіталу кооперативів земельних ділянок їх засновників і шляхом придбання земельних ділянок за договорами купівлі-продажу, ренти, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами.

Реалізація права власності на землю сільськогосподарськими кооперативами здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України [6], Земельного кодексу України [2], Закону України «Про кооперацію» [4], Закону України «Про сільськогосподарську кооперацію» [3], Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» [7] та інших законів.

Правовий інститут права власності належить до цивільного права як галузевий, а до аграрного права як міжгалузевий. Поняття права власності було розроблено ще за часів Римської імперії й визначалося як *Dominium* –

синонім Proprietas у понятійному відношенні: загальне правове панування особи над матеріальною річчю [8, с.113–114]. Зміст права власності формують правомочності, які належать власнику. Чинне законодавство встановлює, що власник характеризується наявністю в нього права володіння, користування й розпорядження. Правом власності є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Правомочність володіння – це заснована на законі юридично забезпечена можливість мати в себе певне майно, утримувати його у власному господарстві. Правомочність користування – основана на законі можливість експлуатації, господарського чи іншого використання майна шляхом вилучення з нього корисних властивостей, його споживання. Правомочність розпорядження – основана на законі можливість визначення юридичної долі майна шляхом зміни його приналежності, стану чи призначення [9, с.63].

Визначимо особливості права власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення сільськогосподарських кооперативів.

Право володіння надає власнику можливості здійснювати сільськогосподарське «панування» над земельною ділянкою й поширювати свою владу на всіх інших осіб, усуваючи їх від привласнення корисних властивостей цієї ділянки.

Право користування становить визнані законом можливості здобуття власником земельної ділянки сільськогосподарського призначення її корисних властивостей для задоволення своїх матеріальних потреб за допомогою одержання плодів і доходів в результаті її сільськогосподарської експлуатації та реалізації інших інтересів.

Право розпорядження полягає у визнанні за власником і гарантованості законом можливості вчинення відповідних дій, спрямованих на встановлення правової належності та визначення юридичної долі земельної ділянки сільськогосподарського призначення [10, с.127–128].

Право власності є непорушним. Ніхто не

може бути протиправно позбавлений цього права чи обмежений у його здійсненні. Особа може бути позбавлена права власності або обмежена в його здійсненні лише у випадках і в порядку, установлених законом. Примусове відчуження об'єктів права власності може бути застосоване лише як виняток із мотивів суспільної необхідності на підставі й у порядку, установлених законом, і за умови попереднього та повного відшкодування їх вартості, крім випадків, установлених ч.2 ст.353 Цивільного кодексу України [6].

Суб'єктами права приватної власності на землі сільськогосподарського призначення є сільськогосподарські кооперативи. Сільськогосподарські кооперативи можуть бути власниками будь-якого майна (будівель, споруд, грошей, земель тощо), за винятком окремих видів майна, які відповідно до закону не можуть їм належати. Склад, кількість і вартість майна, яке може бути у власності сільськогосподарських кооперативів, не є обмеженими.

Земельним кодексом України, а саме п.13 Розділу X Перехідних положень [2], встановлено обмеження розміру земельної ділянки сільськогосподарського призначення, яка може бути у власності юридичної особи. Зокрема на період до 01.01.2015 р. громадяни та юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена в разі успадкування земельних ділянок за законом.

Згідно із Земельним кодексом України [2], Лісовим кодексом України [11], Водним кодексом України [12] та іншим законодавчими актами України, землі лісогосподарського призначення та водного фонду можуть перебувати в приватній власності.

Сільськогосподарським кооперативам за рішенням органів місцевого самоврядування й органів виконавчої влади можуть безоплатно або за плату передаватись у власність замкнені земельні ділянки лісогосподарського призначення загальною площею до 5 гектарів у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств.

Можна визначити основні ознаки земель лісогосподарського призначення, які можуть перебувати у власності сільськогосподарських кооперативів:

- замкненість;
- загальна площа до 5 гектарів;
- знаходження в складі угідь селянських, фермерських та інших господарств.

Сільськогосподарським кооперативам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів). Власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми.

Визначимо основні ознаки земель водного фонду, які можуть перебувати у власності сільськогосподарських кооперативів:

- водойма має бути природного походження;
- замкненість водойми;
- загальна площа водойми до 3 гектарів.

Права та обов'язки суб'єктів права власності на землю (земельну ділянку) сільськогосподарського призначення встановлюються Цивільним кодексом України [6], Земельним кодексом України [2], Господарським кодексом України [13], Законом України «Про кооперацію» [4], Законом України «Про сільськогосподарську кооперацію» [3], Законом України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» [7] та іншими законами України.

Відповідно до ст.90 Земельного кодексу України [2], сільськогосподарські кооперативи – власники земельних ділянок мають право: самостійно господарювати на землі; власності на вироблену сільськогосподарську продукцію й доходи від її реалізації; використовувати в установленому порядку для потреб господарства наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові угіддя, водні об'єкти, а також експлуатувати інші корисні властивості землі; зводити житлові, виробничі, культурно-побутові та інші будівлі й споруди за погодженням із

сільською, селищною, міською радою народних депутатів.

Сільськогосподарські кооперативи як власники землі мають право надавати належну їм земельну ділянку або її частину в тимчасове користування, у тому числі на умовах оренди, у випадках і в порядку, передбаченими земельним законодавством.

Відповідно до ст.91 Земельного кодексу України [2], сільськогосподарські кооперативи – власники земельних ділянок сільськогосподарського призначення зобов'язані: забезпечувати використання землі відповідно до цільового призначення та умов її надання; ефективно використовувати землю відповідно до проекту внутрігосподарського землеустрою, підвищувати родючість ґрунтів, застосовувати природоохоронні технології виробництва, не допускати погіршення екологічної обстановки на території в результаті своєї господарської діяльності; здійснювати комплекс заходів щодо охорони земель; своєчасно вносити земельний податок за землю; не порушувати права власників інших земельних ділянок і землекористувачів, у тому числі орендарів; зберігати геодезичні знаки, протиерозійні споруди, мережі зрошувальних і осушувальних систем; дотримувати режиму санітарних зон і територій, що особливо охороняються; додержувати правил добросусідства; дозволяти власникам і користувачам земельних ділянок прохід до доріг загального користування, а також для спорудження або ремонту межових знаків і споруд; не чинити перешкод у проведенні до суміжної земельної ділянки необхідних комунікацій; уживати заходів до недопущення можливості стоку дощових і стічних вод, проникнення отрутохімікатів і мінеральних добрив на суміжну земельну ділянку.

Згідно з Розділом 10 Перехідних положень Земельного кодексу України [2], до набрання чинності законами України про державний земельний кадастр і про ринок земель, але не раніше 01.01.2012 р.:

Пункт 1. Забороняється внесення права на земельну частку (пай) до статутних фондів

господарських товариств.

Пункт 2. Не допускається:

а) купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб;

б) купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян і юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку відповідно до закону та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб. Купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і земельних часток (паїв), визначених підпунктами «а» та «б», запроваджується за умови набрання чинності законами України про Державний земельний кадастр (набуття чинності Законом України «Про Державний земельний кадастр» відбудеться 01.01.2013 р.) та про ринок земель (07.12.2011 р. Верховна Рада України ухвалила проект Закону України «Про ринок земель» у першому читанні, який продовжує мораторій на продаж землі як мінімум до 01.01.2013 р.), але не раніше 01.01.2012 р., визначивши особливості обігу земель державної та комунальної власності й земель товарного сільськогосподарського виробництва.

Пункт 3. Угоди (у тому числі довіреності), укладені під час дії заборони на купівлю-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і земельних часток (паїв), визначених підпунктами «а» та «б», у частині передачі прав на відчуження цих земельних ділянок і земельних часток (паїв) на майбутнє, є недійсними з моменту їх укладання (посвідчення) [2].

З вищевикладеного можна зробити такі висновки.

Землі сільськогосподарського призначення передаються сільськогосподарським кооперативам тільки в приватну власність і не можуть надаватися в постійне користування.

За попередньою редакцією Земельного кодексу України землі сільськогосподарського призначення передавалися сільськогосподарським кооперативам у власність безкоштовно. За чинним Земельним кодексом України землі сільськогосподарського призначення надаються у приватну власність сільськогосподарським кооперативам за плату та за іншими цивільно-правовими угодами.

Основними ознаками земель лісгосподарського призначення, які можуть перебувати у власності сільськогосподарських кооперативів, є замкненість, загальна площа до 5 гектарів, перебування в складі угідь селянських, фермерських та інших господарств.

Основними ознаками земель водного фонду, які можуть перебувати у власності сільськогосподарських кооперативів, є зайнятість саме природними водоймами, замкненість водойми, загальна площа водойми до 3 гектарів.

Право володіння надає власнику можливості здійснювати сільськогосподарське «панування» над земельною ділянкою сільськогосподарського призначення й поширювати свою владу на всіх інших осіб, усуваючи їх від привласнення корисних властивостей цієї ділянки.

Право користування становить визнані законом можливості здобуття власником земельної ділянки сільськогосподарського призначення її корисних властивостей для задоволення своїх матеріальних потреб за допомогою одержання плодів і доходів в результаті її сільськогосподарської експлуатації та реалізації інших інтересів.

Право розпорядження полягає у визнанні за власником і гарантованості законом можливості вчинення відповідних дій, спрямованих на встановлення правової належності та визначення юридичної долі земельної ділянки сільськогосподарського призначення.

Власник володіє, користується, розпоряджається своєю земельною ділянкою на власний

розсуд відповідно до законодавства України.

Згідно з Розділом Х Перехідних положень Земельного кодексу України порушується право власності, а саме право на розпорядження землею, зокрема іноземцями. Земля є в першу чергу власністю та надбанням народу України, тому держава має право встановлювати певні обмеження на розпорядження землею для забезпечення законних прав та інтересів громадян України, передбачених Конституцією України. При цьому певні заборони на право власності на землю не є порушенням Конституції України.

ЛІТЕРАТУРА

1. Конституція України : від 28.06.1996 р. // ВВР України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Земельний кодекс України : від 25.10.2001 р. // ВВР України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
3. Закон України «Про сільськогосподарську кооперацію» : від 17.07.1997 р. // ВВР України. – 1997. – № 39. – Ст. 261.
4. Закон України «Про кооперацію» : від 10.07.2003 р. // ВВР України. – 2004. – № 5. – Ст. 35.
5. Земельний кодекс України : від

18.12.1990 р. // ВВР УРСР. – 1991. – № 10. – Ст. 98.

6. Цивільний кодекс України : від 16.01.2003 р. // ВВР України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.

7. Закон України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» : від 14.02.1992 р. // ВВР України. – 1992. – № 20. – Ст. 272.

8. Бартошек М. Римское право: (Понятия, термины, определения) / М. Бартошек ; пер. с чешск. – М. : Юрид. лит., 1989.

9. Екологічне право України. Загальна частина : навч. посіб. / за заг. ред. О. М. Шуміла. – Х. : Харків. нац. ун-т внутр. справ, 2010. – 292 с.

10. Земельне право України : підручник / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каркаша. – Вид. 2-е, перероб. і допол. – К. : Істина, 2009. – 600 с.

11. Лісовий кодекс України : від 21.01.1994 р. // ВВР України. – 1994. – № 17. – Ст. 99.

12. Водний кодекс України : від 06.06.1995 р. // ВВР України. – 1995. – № 24. – Ст. 189.

13. Господарський кодекс України : від 16.01.2003 р. // ВВР України. – 2003. – № 18, 19–20, 21–22. – Ст. 144.

Огій О. С. Землі як об'єкт права приватної власності сільськогосподарських кооперативів / О. С. Огій // Форум права. – 2012. – № 1. – С. 685–690 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2012-1/12oocvck.pdf>

Здійснено аналіз специфіки права приватної власності на землі сільськогосподарських кооперативів. Установлено, що конституційне право власності на землю сільськогосподарськими кооперативами зазнає обмежень за певних умов, передбачених законодавством України.

Огий О.С. Земли как объект права частной собственности сельскохозяйственных кооперативов

Проведен анализ специфики права частной собственности на земли сельскохозяйственных кооперативов. Установлено, что конституционное право собственности на землю сельскохозяйственными кооперативами ограничивается при определенных условиях, предусмотренных законодательством Украины.

Ogii O.S. Lands as an Object of Right of Private Property of Agricultural Cooperative Stores

In the article the analysis of right of private property on the lands of agricultural cooperative stores is represented. The situations when the constitutional right of property of agricultural cooperative stores can be limited in accordance to the law of Ukraine are investigated.