

ГАРАЩЕНКО Д.Р.

**ФІЗИЧНІ І ЮРИДИЧНІ ОСОБИ ЯК СУБ'ЄКТИ РЕЧОВИХ ПРАВ
НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ****INDIVIDUALS AND LEGAL ENTITIES AS SUBJECTS OF PROPERTY RIGHTS
TO AGRICULTURAL LAND PLOTS**

Право власності на землю є базовим речовим правом, що слугує підґрунтям для виникнення інших прав на земельні ділянки, зокрема оренди та постійного користування. Жодне похідне право на землю не може бути встановлене без попереднього визначення власника земельної ділянки. Таким чином, право власності становить фундамент правової системи земельних відносин. У роботі досліджено правове регулювання речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення в Україні. Проаналізовано вимоги до суб'єктів права власності на такі землі відповідно до чинного законодавства, зокрема обмеження щодо їх набуття іноземцями, особами без громадянства та юридичними особами з іноземними засновниками.

Окрему увагу приділено суб'єктам, які можуть набувати, володіти та користуватися сільськогосподарськими землями, а також їх класифікації за функціональним призначенням.

Результати дослідження підкреслюють необхідність подальшого вдосконалення земельного законодавства з метою збереження та раціонального використання сільськогосподарських земель, що сприятиме забезпеченню продовольчої безпеки та сталому розвитку аграрного сектору.

У процесі дослідження використано сукупність методів, що дозволяють комплексно проаналізувати правове регулювання речових прав на землі сільськогосподарського призначення. Застосовано формально-правовий метод для вивчення законодавчих актів та їх тлумачення, а системний метод допоміг визначити взаємозв'язки між правовими інститутами у сфері земельних відносин. Також використано емпіричні методи, зокрема аналіз статистичних даних, що дало змогу оцінити сучасний стан землекористування та виявити основні тенденції у використанні сільськогосподарських земель.

Визначено, що важливим аспектом земельної політики є система паювання земель, яка сприяла формуванню нових суб'єктів сільськогосподарської діяльності. Однак процес виділення земельних ділянок у натурі та оформлення права власності тривав поступово, що впливало на структуру аграрного землекористування. Окрім цього, останнім часом спостерігається тенденція до скорочення площ продуктивних сільськогосподарських угідь і збільшення порушених земель, що негативно позначається на стані земельного фонду країни.

Зроблено висновок, що правове регулювання земель сільськогосподарського призначення спрямоване на забезпечення ефективного використання цих земель, запобігання їх нецільовому використанню та охорону родючих ґрунтів. Подальше вдосконалення земельного законодавства повинно бути спрямоване на оптимізацію механізмів контролю за використанням сільськогосподарських угідь, забезпечення їхнього сталого розвитку та збереження для майбутніх поколінь.

Ключові слова: *земельне право, аграрне право, земельна реформа, ринок землі.*

The right to land ownership is a basic property right that serves as the basis for the emergence of other rights to land plots, in particular lease and permanent use. No derivative right to land can be established without prior determination of the owner of the land plot. Thus, the right to ownership is the foundation of the legal system of land relations. The paper examines the legal regulation of property rights to agricultural land plots in Ukraine. The requirements for subjects of ownership of such land in accordance with current legislation are analyzed, in particular restrictions on their acquisition by foreigners, stateless persons and legal entities with foreign founders. Special attention is paid to subjects who can acquire, own and use agricultural lands, as well as their classification by functional purpose. The results of the study emphasize the need for further improvement of land legislation in order to preserve and rationally use agricultural lands, which will contribute to ensuring food security and sustainable development of the agricultural sector. In the process of research, a set of methods was used that allow for a comprehensive analysis of the legal regulation of property rights on agricultural land. The formal-legal method was used to study legislative acts and their interpretation, and the systemic method helped to determine the relationships between legal institutions in the field of land relations. Empirical methods were also used, in particular the analysis of statistical data, which made it possible to assess the current state of land use and identify the main trends in the use of agricultural land. It was determined that an important aspect of land policy is the land allotment system, which contributed to the formation of new subjects of agricultural activity. However, the process of allocating land plots in kind and registering ownership rights continued gradually, which affected the structure of agricultural land use. In addition, recently there has been a tendency to reduce the area of productive agricultural lands and increase disturbed lands, which negatively affects the state of the country's land fund. It was concluded that the legal regulation of agricultural lands is aimed at ensuring the effective use of these lands, preventing their misuse and protecting fertile soils. Further improvement of land legislation should be aimed at optimizing mechanisms for controlling the use of agricultural lands, ensuring their sustainable development and preservation for future generations.

Key words: *land law, agrarian law, land reform, land market.*

Актуальність теми. Правове регулювання речових прав на земельні ділянки сільсько-господарського призначення є важливим аспектом земельного законодавства, що визначає порядок набуття, здійснення та захисту прав власності та користування землею. Земля, як основний ресурс аграрного виробництва, відіграє ключову роль у забезпеченні продовольчої безпеки, розвитку сільського господарства та економіки загалом.

Фізичні та юридичні особи виступають суб'єктами речових прав на земельні ділянки, реалізуючи свої права відповідно до чинного законодавства. Для фізичних осіб це може означати набуття земельної ділянки у власність, користування або оренду з метою ведення особистого селянського господарства, фермерства чи іншої аграрної діяльності. Для юридичних осіб можливості володіння та користування землею визначаються специфікою їхньої діяльності та законодавчими обмеженнями, спрямованими на захист сільськогосподарських земель від надмірної концентрації та нецільового використання.

Актуальність теми обумовлена необхідністю забезпечення збалансованого правового регулювання земельних відносин, що сприяло б ефективному використанню сільськогосподарських угідь та збереженню земельного фонду.

Мета дослідження – проаналізувати правовий статус фізичних і юридичних осіб як суб'єктів речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, визначити особливості їхніх прав та обов'язків, а також виявити існуючі проблеми та можливі шляхи їх вирішення в межах чинного земельного законодавства.

Стан дослідження. Вивченням досліджуваної теми займалися такі вчені як А. М. Мірошниченко, А. П. Гетьман, О. В. Літошенко, Ю. В. Щербяк, А. В. Алексенко та багатьох інших.

Виклад основного матеріалу. Згідно із Земельним кодексом України, землями сільськогосподарського призначення визнаються ті, що надані або призначені для ведення сільського господарства. Це одна з найважливіших категорій земель, оскільки саме вона є основним засобом виробництва продовольства, кормів для тваринництва та сировини для промисловості.

До складу таких земель входять як сільськогосподарські угіддя (зокрема, рілля, багаторічні насадження, сіножаті, пасовища та перелоги), так і несільськогосподарські території, що використовуються для забезпечення аграрної діяльності, включаючи господарські шляхи, захисні насадження, землі під будівлями та ділянки тимчасової консервації. Окрему категорію складають особливо цінні продуктивні землі, що відзначаються високою родючістю ґрунтів.

Останніми роками в Україні спостерігається тенденція до зменшення площ високопродуктивних сільськогосподарських угідь, водночас зростає кількість порушених земель, що негативно впливає на аграрний потенціал країни.

Стаття 130 Земельного кодексу України визначає вимоги до осіб, які можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. Відповідно до цієї норми, таке право мають громадяни України, юридичні особи, створені та зареєстровані за законодавством України, якщо їхніми учасниками є лише громадяни України, держава або територіальні громади, а також безпосередньо територіальні громади та держава. Банки можуть набувати у власність такі земельні ділянки лише в порядку звернення стягнення на предмет застави.

Законодавство також містить обмеження щодо набуття права власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення. До ухвалення відповідного рішення на референдумі іноземці, особи без громадянства та юридичні особи, серед засновників або кінцевих бенефіціарних власників яких є особи, що не є громадянами України, не можуть набувати такі земельні ділянки у власність. Окрім цього, незалежно від будь-яких умов, право власності на сільськогосподарські землі не можуть отримувати особи, які належать або належали до терористичних організацій, перебувають під санкціями, а також інші категорії, визначені у статті 130 Земельного кодексу.

В Україні відповідно до чинного законодавства поняття "суб'єкти прав на землі сільськогосподарського призначення" за своїм змістом та значенням фактично збігається з категорією "суб'єкти аграрного підприємництва". Це випливає з аналізу положень законів "Про підприємництво" (ст. 2), "Про підприємства в Україні" (ст. 1, 21), "Про колективне сільськогосподарське підприємство" (ст. 1), "Про сільськогосподарську кооперацію" (ст. 1), "Про господарські товариства" (ст. 1), "Про селянське (фермерське) господарство" (ст. 1).

Згідно з цими законодавчими актами, суб'єктами прав на землі сільськогосподарського призначення є аграрні товаровиробники незалежно від форми власності та організаційно-правової структури. Всі вони можуть бути поділені на дві основні групи: суб'єкти у сфері виробництва та у сфері сервісного обслуговування.

До першої групи входять власники та користувачі земель, які здійснюють безпосереднє виробництво сільськогосподарської продукції. Вони можуть функціонувати на основі приватної (кооперативної, корпоративної), державної чи комунальної власності. Це, зокрема, сільськогосподарські кооперативи, пайові підприємства, акціонерні товариства, товариства з обмеженою відповідальністю, державні аграрні підприємства, фермерські господарства, а також особисті селянські господарства громадян.

Другу групу складають підприємства та підприємці, діяльність яких спрямована на виробничо-технічне забезпечення аграрного сектору. До них належать суб'єкти, що займаються агрохімічним, меліоративним, технічним та іншими видами обслуговування аграрних виробників.

Окрему категорію становлять несільськогосподарські підприємства та організації, які отримують сільськогосподарські землі для власних виробничих потреб. Це можуть бути промислові підприємства з підсобними господарствами, релігійні організації (наприклад, монастирі, що займаються вирощуванням культур), а також підприємства харчової та переробної промисловості, які використовують землі для створення власної сировинної бази.

Таким чином, правовий режим земель сільськогосподарського призначення спрямований на запобігання їх виведенню з аграрного обігу, забезпечення збереження та підвищення родючості ґрунтів, а також ефективне господарське використання відповідно до їхнього цільового призначення.

Державні та комунальні сільськогосподарські підприємства, установи й організації отримують земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності, для постійного користування. Вони використовують ці землі для науково-дослідної діяльності, навчальних цілей та ведення товарного сільськогосподарського виробництва. У разі ліквідації такого підприємства, установи чи організації земельні ділянки повертаються у власність держави або територіальної громади.

Громадяни можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення різними способами: шляхом купівлі-продажу, дарування, обміну або інших

цивільно-правових угод; отримання безоплатно із земель державної та комунальної власності; приватизації ділянок, які раніше перебували у їх користуванні; отримання у спадщину або виділення земельної частки (паю) внаслідок паювання земель недержавних сільськогосподарських підприємств. Водночас громадяни України можуть користуватися такими ділянками для ведення особистого селянського господарства без створення юридичної особи, дотримуючись вимог законодавства.

Органи місцевого самоврядування та виконавчої влади у межах своєї компетенції можуть передавати в оренду земельні ділянки державної та комунальної власності для випасання худоби й заготівлі сіна жителям населених пунктів. Також громадяни мають можливість отримати у власність або взяти в оренду земельні ділянки для індивідуального чи колективного садівництва. Використання таких земель здійснюється відповідно до чинного законодавства та статутних документів садівничих товариств.

За бажанням громадяни та їх об'єднання можуть орендувати земельні ділянки для городництва із земель державної та комунальної власності. Водночас на цих землях забороняється закладання багаторічних плодових насаджень та спорудження капітальних будівель. Дозволяється встановлення тимчасових споруд для зберігання сільськогосподарського інвентарю та захисту від погодних умов, які після закінчення строку оренди підлягають знесенню за рахунок їх власників.

Несільськогосподарські підприємства, установи та організації можуть набувати у власність землі сільськогосподарського або іншого призначення для ведення підсобного господарства. Підприємства харчової та переробної промисловості, а також фізичні особи, які займаються переробкою сільськогосподарської сировини, можуть отримувати такі землі для створення власної сировинної бази.

Окрему категорію становлять несільськогосподарські підприємства, установи та організації, які можуть набувати земельні ділянки для своїх працівників і пенсіонерів, що проживають у сільській місцевості. Такі ділянки використовуються для організації особистих селянських господарств, сінокошіння та випасання худоби. Крім того, зазначені підприємства мають право передавати ці землі у власність або надавати їх в оренду своїм працівникам і пенсіонерам.

Більшість суб'єктів, що використовують землі сільськогосподарського призначення, виникли внаслідок процесу паювання земель та реструктуризації колективних сільськогосподарських підприємств. У межах цього процесу кожному члену таких підприємств надавався сертифікат, який підтверджував право приватної власності на земельну частку (пай). У сертифікаті зазначався розмір паю в умовних (кадастрових) гектарах, а також його вартісний еквівалент. Водночас самі земельні ділянки не виділялися фізично, а існували лише документально до моменту їх виділення в натурі у передбачених законодавством випадках і порядку. Після цього власникам видавався Державний акт на право приватної власності на землю.

Висновки. Правове регулювання речових прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення є необхідною складовою земельного законодавства, що забезпечує баланс між ефективним використанням земельних ресурсів і їх охороною. Земля відіграє ключову роль у розвитку аграрного сектору, продовольчій безпеці країни та загальному економічному зростанні, тому чітке визначення правових засад її володіння, користування та розпорядження є надзвичайно важливим.

Законодавство України встановлює чіткі вимоги до суб'єктів, які можуть набувати права власності на землі сільськогосподарського призначення. Громадяни України, держава, територіальні громади та визначені юридичні особи мають право набувати ці землі, водночас іноземці та особи без громадянства обмежені в цьому праві до ухвалення відповідного рішення на референдумі. Державні та комунальні підприємства можуть отримувати земельні ділянки у постійне користування для науково-дослідних, освітніх і виробничих цілей, а органи місцевого самоврядування мають повноваження передавати землі в оренду для ведення господарської діяльності.

Важливим аспектом земельної політики є система паювання земель, яка сприяла формуванню нових суб'єктів сільськогосподарської діяльності. Однак процес виділення земельних ділянок у натурі та оформлення права власності тривав поступово, що впливало на структуру аграрного землекористування. Окрім цього, останнім часом спостерігається тенденція до скорочення площ продуктивних сільськогосподарських угідь і збільшення порушених земель, що негативно позначається на стані земельного фонду країни.

Таким чином, правове регулювання земель сільськогосподарського призначення спрямоване на забезпечення ефективного використання цих земель, запобігання їх нецільовому

використанню та охорону родючих ґрунтів. Подальше вдосконалення земельного законодавства повинно бути спрямоване на оптимізацію механізмів контролю за використанням сільськогосподарських угідь, забезпечення їхнього сталого розвитку та збереження для майбутніх поколінь.

Список використаних джерел:

1. Конституція України від 28.06.1996 р. № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3. Ст. 27.
3. Закон України «Про землеустрій» від 22.05.2003 р. № 858-IV. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 36. Ст. 282.
4. Зигрій О., Сендецька І. Право власності на землю: сучасні проблеми та перспективи їх вирішення. *Наукові записки. Серія: Право*, вип. 14 (2023). <https://doi.org/10.36550/2522-9230-2023-14-55-59>
5. Костяшкін І.О. Землі сільськогосподарського призначення. Велика українська юридична енциклопедія : у 20 т. / Нац. акад. прав. наук України ; Ін-т держави і прав ім. В.М. Корецького НАН України ; Нац. юрид. ун-т 56 ім. Ярослава Мудрого. Т. 16 : Земельне та аграрне право / редкол. : М.В. Шульга (голова), В.В. Носік, П.В. Кулинич (заст. голови) та ін. Харків : Право, 2019.
6. Заєць О.І. Законодавчо-правові засади володіння землею в Україні. *Часопис Київського Університету Права*. 2018. № 2. С. 257–260.
7. Щербак Ю. В. Земельна ділянка як особливий і самостійний об'єкт земельних правовідносин. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція*. 2018. № 35 том 2. С. 36-39.
8. Правдюк А. Л. Правовий режим земель сільськогосподарського призначення в умовах відкриття ринку землі. *Юридичний науковий електронний журнал*. №6/2021. DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2021-6/27>
9. Сенюта Л.Б. Система земельного права України як галузі права : дис. ... канд. юрид. Наук. Львівський національний університет імені Івана Франка Міністерства освіти і науки України, Інститут держави і права ім. В.М. Корецького Національної академії наук України. Київ, 2019. 236 с.
10. Літошенко О. Особливості правового режиму земель сільськогосподарського призначення. *Підприємництво, господарство і право*. 2017. № 8. С. 83–87.