

УДК 332.365-044.245:338.246.87

## **ОБМЕЖЕННЯ (ОБТЯЖЕННЯ) У ВИКОРИСТАННІ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИХ ЗЕМЕЛЬ І МЕХАНІЗМ ВІДШКОДУВАННЯ ВТРАТ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ВИРОБНИЦТВА, СПРИЧИНЕНИХ НИМИ**

*А. Карпенко, к. е. н., Т. Недашківська, к. е. н.  
Білоцерківський національний аграрний університет*

**Постановка проблеми.** Технічно-інформативно розвинене суспільство своїми методами господарювання зобов'язане створити необхідні умови для раціонального та екологічнобезпечного використання природних ресурсів, а також для запобігання забрудненню довкілля та відтворення природних багатств, зокрема важливої його складової – земельних ресурсів. Створення нових землеволодінь і землекористувань масово відбувається без врахування важливого конституційного принципу (ст. 41 Конституції України) – використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості земель. Тобто, закріпивши право власності та користування земельними ділянками, держава так і не забезпечила належного встановлення обмежень та обтяжень таких прав, які повинні були б сформувати умови еколого-техногенної безпеки у використанні земель і закласти основи сталого землекористування [6].

Отже, одним із ключових механізмів правового захисту земельних ресурсів, а також забезпечення їхнього раціонального й екологічнобезпечного використання є розробка наукових засад формування обмежень (обтяжень) у землекористуванні, передусім сільськогосподарському.

Із впровадженням у практику обмежень та обтяжень у сільськогосподарське землекористування виникає необхідність створення ефективного механізму, який забезпечував би відшкодування втрат, завданих ними. Шляхи, які пропонують науковці щодо відшкодування втрат, зокрема сільськогосподарського виробництва, не завжди результативні. Інколи, використовуючи їхні напрацювання, взагалі неможливо еквівалентно покрити втрати. Проблема відшкодування втрат, спричинених обмеженнями чи обтяженнями землекористування, є актуальною понині.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Із розвитком різних форм власності на землю і наданням переваг приватній власності активізувалися дослідження питань оцінки обмежень (обтяжень) і відшкодування втрат. Окресленій проблематиці присвячені праці, зокрема, Д.І. Бабміндри, Д.С. Добряка, Й.М. Дороша, А.Г. Мартина, А.М. Мірошніченка, А.М. Третяка, А.Д. Юрченка та ін. Водночас такі питання, як економічна й екологічна оцінка цих обмежень (обтяжень), визначення й відшкодування втрат і збитків, спричинених ними, залишаються дискусійними і потребують глибшого обґрунтування для розробки землевпорядної документації та удосконалення методичних підходів до визначення втрат і збитків. Досі майже відсутній механізм відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених обмеженнями (обтяженнями) у сільськогосподарському землекористуванні – є лише реально нездійсненні рекомендації на рівні сільської ради.

**Постановка завдання.** Метою нашого дослідження є висвітлення науково-методологічних засад формування обмежень і обтяжень у сільськогосподарському землекористуванні, обґрунтування механізму відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, які спричинюються обмеженнями (обтяженнями) у використанні сільськогосподарських угідь.

**Виклад основного матеріалу.** Виходячи з державних чи приватних інтересів, встановлюються відповідні способи використання земельних ділянок та відповідні види економічної діяльності. За спеціальним законодавством встановлюються охоронні, санітарні, санітарно-захисні, протипожежні та інші вимоги, які повинні дотримуватися в обов'язковому порядку землевласниками і землекористувачами, у тому числі й орендарями. Недотримання цих вимог може призвести до забруднення земельних ділянок токсичними речовинами, втрати родючого шару ґрунту, забруднення ставків і річок та інших негативних наслідків для людини і природи. Зазначені вимоги реалізуються за допомогою встановлення охоронних, санітарно-захисних зон і зон особливого режиму використання земель [4]. Такі зони, з одного боку, забезпечують збереження режимоутворювальних об'єктів, створення належних умов для їхнього функціонування, експлуатації та ремонту, захисту життя й здоров'я населення від можливого негативного впливу цих об'єктів, а також захисту й збереження навколишнього природного середовища, зокрема земельних ресурсів, від згубного впливу таких об'єктів, водойм – від забруднення, засмічення та ін. З іншого боку, ці зони, обмежуючи права землевласників і землекористувачів, спричинюють втрати і збитки, які відповідно до чинного земельного законодавства повинні відшкодуватися [1].

Оцінка обмежень (обтяжень) має бути комплексною, що збалансує як позитивні, так і негативні їх сторони. У ринкових умовах важливо здійснювати розрахунок втрат і збитків землевласників і землекористувачів. Їх за чинним законодавством мають відшкодувати і особи, на користь яких встановлено вказані обмеження (обтяження) [7].

Сучасні механізми відшкодування збитків ще недосконалі, а тому потребують допрацювання. Так, створені районними державними адміністраціями комісії із представників місцевих рад, власників і користувачів земельних ділянок, представників осіб, на користь яких встановлюють обмеження, представників управлінь (відділень) земельних ресурсів та районних відділень будівництва і архітектури визначають розміри збитків, які оформляють відповідними актами і затверджують [3]. Якщо особи, на користь яких встановлені обмеження, відмовляються відшкодувати збитки або не погоджуються з розмірами, то в чинному законодавстві така ситуація не прописана. Тоді необхідно задіювати судове вирішення.

Чинне земельне законодавство регламентує умови відшкодування втрат сільськогосподарського і лісогосподарського виробництва (ст. 207 Земельного кодексу України) [5]. Відшкодуванню підлягають втрати сільськогосподарських угідь внаслідок вилучення (викупу) їх для потреб, не пов'язаних із сільськогосподарським виробництвом. Практика засвідчує: деякі рекомендації щодо відшкодування зазначених втрат базуються на земельпорядній документації на рівні сільських рад [2]. Водночас та сама практика показує, що вони не реалізуються. Ці рекомендації не узгоджуються з положеннями чинного земельного законодавства: в межах населених пунктів земельні питання вирішують органи місцевого самоврядування, а за межами – органи виконавчої влади. Як

правило, обмеження (обтяження) у землекористуванні встановлюються за межами населених пунктів. Найдоцільніше ці питання вирішувати на основі землевпорядної документації на рівні сільського адміністративного району. Запропонований проект (схема) землеустрою щодо формування та оцінки обмежень (обтяжень) у землекористуванні сільського адміністративного району погоджує районна державна адміністрація та затверджує обласна державна адміністрація. Створена районна комісія райдержадміністрації у складі представників районного відділу (управління) земельних ресурсів, органу будівництва і архітектури, санітарно-епідеміологічної служби, екологічної служби, історико-культурної спадщини, режимоутворювальних об'єктів, на користь яких сформовані обмеження (обтяження) у землекористуванні, а також представників землевласників і землекористувачів, на землекористування яких встановлені обмеження (обтяження), розглядає результати формування обмежень (обтяжень), розміри втрат і терміни їх відшкодування. Якщо виникають непорозуміння, їх вирішують у суді. Для судового позову офіційним юридичним документом є затверджений проект (схема) землеустрою щодо формування та оцінки обмежень (обтяжень) у землекористуванні сільського адміністративного району.

**Висновки.** Формування ринкових земельних відносин на сьогодні потребує відповідного обґрунтування (економічного, екологічного та правового) механізмів щодо встановлення навколо режимоутворювальних об'єктів захисних, охоронних та санітарних зон і смуг й визначення розмірів збитків, спричинених ними, та їх відшкодування. Запропоновано механізм відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених обмеженнями (обтяженнями) у використанні сільськогосподарських земель, через розробку проекту (схеми) землеустрою щодо формування й оцінки зазначених обмежень (обтяжень), який стає офіційним юридичним документом для представників режимоутворювальних об'єктів і землевласників та землекористувачів, на підставі якого здійснюють процес відшкодування цих втрат.

#### **Бібліографічний список**

1. Добряк Д.С. Теоретико-методологічні засади визначення втрат, спричинених обмеженнями (обтяженнями) у сільськогосподарському землекористуванні / Д. С. Добряк, Т. М. Недашківська // Землевпорядний вісник. – 2012. – № 5. – С. 28–31.
2. Добряк Д.С. Формування та оцінка обмежень у землекористуванні / Д.С. Добряк, Т. М. Недашківська // Землеустрій і кадастр. – 2012. – № 2. – С. 3–7.
3. Дорош Й.М. Еколого-економічні основи формування інституту обмежень та обтяжень при використанні земель / Й. М. Дорош. – К., 2007. – 236 с.
4. Про охорону земель : Закон України // Офіційний вісник України. – 2003. – № 129. – С. 9–29.
5. Земельний кодекс України: прийнятий 25 жовтня 2001 року № 2768-III // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
6. Конституція України: прийнята 28 червня 1996 року № 254 п/96-ВР // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 1996. – № 30. – С. 141.
7. Недашківська Т.М. Оцінка обмежень (обтяжень) у використанні земель сільськогосподарського призначення / Т.М. Недашківська // Економіка та управління АПК. – Біла Церква, 2011. – Вип. 5(85). – С. 70–74.

**Карпенко А., Недашківська Т. Обмеження (обтяження) у використанні сільськогосподарських земель і механізм відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, спричинених ними**

Висвітлено наукові засади формування обмежень (обтяжень) у сільськогосподарському землекористуванні. Запропоновано методичні підходи до оцінки обмежень на земельну ділянку, які базуються на визначенні втрат і збитків під час використання земель в охоронних, санітарних і санітарно-захисних зонах. Обґрунтовано механізм відшкодування втрат сільськогосподарського виробництва, які спричинюються обмеженнями у використанні сільськогосподарських угідь, через розробку відповідної земельпорядної документації на рівні сільського адміністративного району. Запропоновано такий механізм, як судові рішення, для відшкодування зазначених втрат.

**Ключові слова:** обмеження (обтяження), санітарно-захисні зони, сільськогосподарські угіддя, відшкодування втрат.

**Karpenko A., Nedashkivska T. Restrictions (encumbrances) in agricultural land use and the facilities of compensating the losses they cause in agricultural production**

Article deals scientific principles of forming restrictions (encumbrances) in agricultural land use. Methodical approaches to the estimation of restrictions on land based on the determination of losses and damages during the land use in security, sanitary and sanitary protection zones. The mechanism of of compensation for loss of agricultural production, which caused restrictions in the use of agricultural land, through the development of relevant land documents at rural administrative district. Necessary to provide such a mechanism as a court decision.

**Key words:** restrictions (encumbrances), sanitary protection zones, agricultural land, compensation for losses.

**Карпенко А., Недашковская Т. Ограничения (обременения) в использовании сельскохозяйственных земель и механизм возмещения потерь сельскохозяйственного производства, вызванных ими**

Освещены научные основы формирования ограничений (обременений) в сельскохозяйственном землепользовании. Предложены методические подходы к оценке ограничений на земельный участок, основанные на определении потерь и убытков при использовании земель в охранных, санитарных и санитарно-защитных зонах. Обоснован механизм возмещения потерь сельскохозяйственного производства, вызванных ограничениями в использовании сельскохозяйственных земель, на основании разработки проекта (схемы) землеустройства, формирования и оценки ограничений в использовании сельскохозяйственных земель сельского административного района. Предложено такой механизм, как решение суда, при возмещении указанных потерь.

**Ключевые слова:** ограничения (обременения), санитарно-защитные зоны, сельскохозяйственные угодья, возмещение потерь.