

удосконаленню законодавства стосовно розвитку такого підприємництва, забезпеченню екологічної безпеки, раціонального використання природних ресурсів і охорони довкілля.

Подальші дослідження з цього питання доцільно спрямувати на змістовне наповнення такого правового інституту та його співвідношення з іншими правовими інститутами як екологічного права, так і інших галузей права, з використанням комплексного підходу, якого вимагає зміст відносин, що мають місце при здійсненні та організації екологічного підприємництва, та з урахуванням пропозицій, які неодноразово висловлювались в науковій літературі щодо напрямів та змісту удосконалення правового режиму такого підприємництва.

***ШУЛЬГА Михайло Васильович***  
***доктор юридичних наук, професор,***  
***член - кореспондент НАПрН України,***  
***завідувач кафедри земельного та аграрного права,***  
***Національний юридичний університет ім. Ярослава Мудрого***

## **ДО ПИТАННЯ ПРО ВТОРИННЕ КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ**

Вторинне користування землею – категорія історична. Раніше діючим Земельним кодексом УРСР (1970 р.) було передбачено вторинне користування землями як сільськогосподарського, так і несільськогосподарського призначення. Зокрема колгоспи, радгоспи та інші державні сільськогосподарські підприємства та організації, які тимчасово не використовували частину закріплених за ними сільськогосподарських угідь, могли передавати ці угіддя в тимчасове користування колгоспам, радгоспам та іншим господарствам. Виникнення тимчасового вторинного землекористування закон пов'язував з рішенням виконавчого комітету районної ради. Господарство, яке отримало на певний строк земельну ділянку, відшкодувало первинному землекористувачеві невикористані затрати відповідно до часу користування землею.

Окрім того, цей кодекс закріплював можливість передачі частини земель несільськогосподарського призначення, які тимчасово не використовувалися, в тимчасове користування іншим особам. Особливість такого вторинного користування полягала в тому, що названі «інші особи» могли використовувати такі земельні ділянки для інших цілей. Так, скажімо, землі промисловості, в межах яких виявлено поклади корисних копалин і які використовувались поетапно, на період до початку їх експлуатації частково могли надаватися для сільськогосподарського використання колгоспам, радгоспам або громадянам для городництва.

Діючим на той час земельним законодавством були закріплені й інші випадки вторинного користування землею. Саме такий підхід законодавця забезпечував більш раціональне використання земельних ресурсів у державі.

Чинний Земельний кодекс України закріплює можливість користування земельними ділянками лише на праві постійного користування (ст. 92), оренди (ст. 93), емфітевзису та суперфіцію (гл. 16<sup>1</sup>). При цьому використання земельних ділянок на зазначених титулах можливе лише виключно за визначеним цільовим призначенням. До того ж таке використання, за винятком постійного користування, може здійснюватися на підставі укладених відповідних договорів. Правда, в порядку вторинного землекористування за чинним законодавством можливе використання землі на умовах суборенди, відповідно до ст. 8 Закону України «Про оренду землі».

Дана норма передбачає можливість передачі орендарем орендованої земельної ділянки або її частини в суборенду без зміни цільового призначення, якщо це передбачено договором оренди або за письмовою згодою орендодавця. Умови договору суборенди земельної ділянки повинні обмежуватися умовами договору оренди земельної ділянки і не суперечити йому. Строк суборенди не може перевищувати строку, визначеного договором оренди землі. Договір суборенди підлягає державній реєстрації.

Передача орендарем земельної ділянки в суборенду свідчить про здійснення ним розпорядницьких дій щодо цієї ділянки, яка перебуває в його

користуванні. Розпорядження земельною ділянкою землекористувачем при передачі її в суборенду здійснюється в обмеженому обсязі – з дозволу орендодавця та на строк, який не може перевищувати строк, визначений договором оренди землі.

Фактично вторинним тимчасовим користуванням земельними ділянками виступає використання їх для проведення розвідувальних робіт в межах земель, що перебувають у користуванні. Таке використання легалізоване ст. 97 ЗК України. Згідно з цією нормою використання земель підприємствами, установами та організаціями, які проводять геологознімальні, пошукові та інші розвідувальні роботи, здійснюється на підставі угоди з власником землі або за погодженням із землекористувачем. Як бачимо, закон допускає проведення розвідувальних робіт як на землях, які вже використовуються особою, так і на землях, що перебувають у власності, наприклад, у запасі. Взагалі ж в даному випадку йдеться перш за все про специфічний суб'єктний склад зацікавлених тимчасових користувачів (це мають бути спеціалізовані організації, які отримали дозвіл на геологічне вивчення надр) та особливий порядок виникнення такого права. Вторинне тимчасове користування землею нерозривно пов'язано із забезпеченням користування надрами і допускається законом на всіх землях, тобто в межах усіх категорій земель. Щодо проведення розвідувальних робіт на землях заповідників, національних дендрологічних, ботанічних, меморіальних парків, поховань і археологічних пам'яток, то згідно із законом використання відповідних земельних ділянок дозволяється у виняткових випадках за рішенням Кабінету Міністрів України.

Особливість вторинного тимчасового використання земельних ділянок для проведення розвідувальних робіт полягає в тому, що воно, по-перше, здійснюється переважно із зміною цільового призначення земель; по-друге, його строк зазвичай невеликий і визначається на підставі дозвільних документів у сфері надрокористування; по-третє, характеризується спеціальним суб'єктним складом та особливим порядком виникнення; по-четверте, виникає за погодженням із землекористувачем; по-п'яте, пов'язане з покладенням на

спеціалізованого суб'єкта додаткового обов'язку щодо відшкодування землекористувачу усіх збитків, у тому числі недержаних доходів, а також приведення за свій рахунок займаної земельної ділянки у попередній стан.

Викладене свідчить, що вторинне тимчасове використання земельних ділянок більш доречним було б називати їх тимчасовим зайняттям. Це більш точно відповідало б реальному стану речей. Бо навряд чи було б правильним називати вторинним тимчасовим використанням земель їх експлуатацію на підставі угоди з власником земельної ділянки. У цьому випадку матиме місце не вторинне, а специфічне первинне використання земельної ділянки не за цільовим призначенням. Інша справа, коли земельна ділянка для проведення розвідувальних робіт використовується за погодженням із землекористувачем. Погоджуючи тимчасове вторинне використання земельної ділянки землекористувач (скажімо, орендар) фактично розпоряджується цією ділянкою, дозволяючи її тимчасове використання для цілей, не передбачених правопосвідчувальними документами. При цьому землекористувач не звільняється від обов'язку щодо плати за землю та інших обов'язків, встановлених ст. 96 ЗК України. У свою чергу, особа, яка здійснюватиме розвідувальні роботи, набуватиме невизначений правовий статус. На жаль, ст. 97 ЗК України не визначає правову природу договору з власником земельної ділянки або погодження із землекористувачем. А це принципово важливо, якщо враховувати, що мова йде про використання землі за іншим, ніж у правовстановлюючих документах носія земельних прав, цільового призначення.

Законодавче вирішення усіх наведених питань дозволило б забезпечувати більш раціональне використання земельних ресурсів в Україні.