

СУТНІСТЬ УПРАВЛІННЯ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКИМ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННЯМ ЧЕРЕЗ ПРИЗМУ ПРАВ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ: ЕКОНОМІКО-ПРАВОВІ АСПЕКТИ

Курильців Р.М., кандидат економічних наук, доцент

Львівський національний аграрний університет

Ковалишин О.Ф., кандидат економічних наук, доцент

Львівський національний аграрний університет

Третяк Н.А., кандидат економічних наук

*Державна установа «Інститут економіки природокористування
та сталого розвитку Національної академії наук України»*

Проведено аналіз сутності управління сільськогосподарським землекористуванням як основною складовою цілісного земельно-майнового комплексу через призму прав власності на землю, досліджено їх особливості як економічної та правової складової відносин власності на землю згідно чинного законодавства України

Ключові слова: *управління сільськогосподарським землекористуванням, прав власності на землю, земельно-майнового комплексу.*

Постановка проблеми

На даному етапі здійснення земельної реформи спостерігається тенденція відставання теоретичних напрацювань від потреб практики. Це стосується й операцій з правами власності на землю в системі управління землекористуванням, особливо сільськогосподарським. Залишається невирішеною проблема визначення сутності та узгодження понятійного апарату управління землекористуванням, гармонізації та уніфікації основних понять, пов'язаних з правами власності на землю. Уточнення сутності управління землекористуванням

через призму «пучка» прав власності надасть можливість чітко окреслити об'єкти землекористування та удосконалити економічно-правові аспекти щодо його ефективного розвитку в ринкових умовах.

Метою дослідження є визначення сутності управління сільськогосподарським землекористуванням через призму економічних та правових відносин прав власності на землю.

Виклад основного матеріалу

У найбільш загальному трактуванні право власності на землю визначає стаття 78 Земельного кодексу

України – як право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками [1]. Правом власності закріплюється і охороняється приналежність земельних благ конкретним особам. Отже, традиційно право власності на землю включає тріаду прав: право володіння, користування та розпорядження власником своєю земельною ділянкою. Разом з тим, правом власності відповідно до пункту 1 статті 116 Цивільного кодексу України є право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб [2]. Англійський юрист А.М. Оноре [2] запропонував інший, більш повний набір прав власності, який передбачав наявність одинадцяти елементів: право власності, право використання, право управління, право на дохід, право суверена, право на безпеку, право на передачу і спадок, право на безстроковість володіння благом, заборона на використання способом, який приносить шкоду зовнішньому середовищу, право на відповідальність у вигляді стягнення, право на залишковий характер.

А.М. Третяк вичення в українському законодавстві шістнадцять видів (елементів) прав власності на землю [4]: так крім прав володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою він виділяє: право оренди, право управління, право на дохід, право на ренту, право на передачу прав у спадщину, право на капітальну вартість, право на внесення до статутного фонду, право на безпеку, право на передачу прав на земельний сервітут, право емфітевзису, право суперфіцій, право застави, право заборони на використання благ способом, що наносить шкоду, право на відшкодування збитків. Відповідно, чим більше прав із вказаних, закріплені за земельною

ділянкою, тим більшою буде її цінність.

Таким чином, визначення правомочностей, які характеризують сутність права власності на землю, залежить від системи права. Принциповий тезис інституціоналістів полягає в тому, що специфіка прав власності не безкоштовна. Більш того, вона вимагає нерідко значних витрат.

Залежно від прав власності, які існують у суб'єкта господарювання на певний вид земельних благ, зокрема, на землекористування, яке може бути сформоване на різних правах (особливо сільськогосподарського), виникають особливості облікового відображення даного об'єкта в бухгалтерському обліку та економічних відносин прав власності на землю.

Як зазначає Н.В. Безсмертна, право власності являє собою фундамент, на якому будується правова система будь-якої країни [5]. Разом з тим, ефективність економічних відносин прав власності на землю залежить від набору видів прав, тобто можливості реалізовувати не тільки права володіння, розпорядження, користування або ж сукупності певних норм (юридичних/правових) які встановлюють і охороняють приналежність матеріальних земельних благ конкретним суб'єктам, а і визначають підстави та умови виникнення і припинення у них інших права щодо цих благ.

Існує позиція, що сама по собі «тріада» правомочностей недостатня для характеристики змісту права власності на землю [4]. На сучасному етапі розвитку права власності на землю пропонується його зміст оновити таким чином, щоб вона містила елементи «право на управління, право на дохід, право на капітал» тощо, а також елементи соціально-функціонального призначення власності, тобто обмеження

повноважень власника відповідно до суспільних інтересів.

Нами пропонується доповнити право власності на землю такою правомочністю як управління землекористуванням. Введення цієї правомочності є особливо актуальним щодо сільськогосподарського землекористування. Разом з тим, введення в економічний оборот цього виду права, як і інших, потребує чіткої сертифікації видів прав.

При реалізації відносин щодо права управління землекористуванням, власник – установник права управління, передає свою земельну власність управителю, наділяючи останнього відповідними правами на володіння, користування, одержання доходу вказаним землекористуванням тощо (рис.), в рамках яких він має право здійснювати будь-які фактичні і юридичні дії для забезпечення ефективного управління довіреном йому земельно-майновим об'єктом, а саме територією землекористування із поліпшеннями землі.

Для забезпечення додаткових гарантій захисту інтересів установника управління або іншого вигодонабувача згідно умов договору можливим є передача землекористування управителю на умовах обмежень щодо володіння, користування, права на дохід та інших прав на землю встановлених установником управління.

Розглядаючи питання про правову природу економічних і правових відносин, пов'язаних з управлінням землекористуванням, необхідно звернути увагу на те, що установник управління, хоча і залишається власником, проте «усувається» на якийсь час від впливу на процес використання і охорону земель, які знаходяться у володінні управителя, якщо інше не визначено угодою між власником та управителем. Такий варіант має місце щодо земель

державної та комунальної власності, які передаються в державним і комунальним підприємствам на праві постійного користування. Проте, не виключені й інші варіанти (наприклад, власник продовжує користуватися частиною доходу, одержаного від використання переданого в управління землекористування).

Враховуючи, що в Україні цивільні відносини прав власності на землю відносяться до майнових, які регулюються положеннями Цивільного кодексу України [2], які регламентують операції з управління майном (глава 70, ст. 1029-1045), необхідно відмітити особливості управління землекористуванням, особливо сільськогосподарським, як управління земельно-майновим комплексом (ключовими елементами якого є земля як основна складова нерухомого майна та її поліпшення):

- правовідносини, пов'язані з управлінням землекористуванням, складаються між рівними, самостійними та незалежними один від одного суб'єктами цивільного права установником управління та управителем;

- безпосередньою підставою виникнення управління землекористуванням у всіх випадках є договір, що укладається між власником землі та управителем;

- правовідносини, пов'язані з управлінням землекористуванням, є зобов'язальними, тобто в їх основу покладено зобов'язання довірчого управителя перед власником землі щодо довірчого управління землекористуванням, що виникає з договору;

- зобов'язання з управлінням землекористуванням має складний предмет, що включає два види об'єктів: фактичні – земельні ділянки із поліпшеннями, передані в управління, та юридичні дії управителя щодо права

управління землекористуванням як економічним активом;

- зобов'язання з управління землекористуванням мають двосторонній та, як правило, платний характер;

- висока ризиковість операції щодо управління землекористуванням, пов'язана з ризиком його втрати та вимагає певного ступеня довіри у відносинах між установником управління та управителем.



Рис. Розподіл прав власності між установником управління та управителем при передачі права на управління землекористуванням

Таким чином, зобов'язання з управління землекористуванням як земельно-майнового комплексу за цільовою приналежністю можна від-

нести до зобов'язань з надання послуг на платній основі, оскільки управитель не набуває права власності на землю, а здійснює послуги із реаліза-

ції прав власника та його інтересів в процесі управління землекористуванням та його поліпшеннями за винагороду. Найбільш характерними таких відносин є відносини, що започатковані в наукових установах та підприємствах Національної академії аграрних наук України, проте вони сьогодні не носять ринкового характеру і законодавчо не унормовані.

Висновки

Згідно з континентальною системою права, яка є характерною для України, право власності на землю неможливо та і недоцільно розділяти між декількома особами, воно або зберігається у власника землі, або ним втрачається. При операціях з управління сільськогосподарським землекористуванням як земельно-майновим комплексом право власності на землю залишається в установника управління. Установник управління передає земельну (і) ділянку (и) та майнові права, які належать йому на праві власності, на певний термін управителю, а управитель зобов'язується здійснювати право володіння, користування та одержувати доходи на довірене йому землекористування виключно в інтересах вигодонабувача, що повинно оформлятися договором про управління землекористуванням у відповідності із законодавством України. Разом з тим, щоб такі ринкові відносини набули правового регулювання, вони перш за все потребують чіткої сертифікації прав власності на землю, і особливо права управління, та законодавчо-нормативного забезпечення.

Список літератури

1.Земельний кодекс України № 2768-III від 25 жовтня 2001 року [Електронний

ресурс] // Відомості Верховної Ради України (ВВР). – 2002. – № 3–4. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

2.Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року № 435-IV [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=435-15&p=1269728487915312>.

3.Honore A.M. Ownership // Oxford essay in jurisprudence / Ed. by A.M. Guest. – Oxford, 1961. – P. 112-1128.

4.Третьяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування. – Львів : СПЛОМ, 2011. – 520 с.

5.Безсмертна Н. Співвідношення понять «право власності» та «здійснення права власності» / Н. Безсмертна // Право України. – 2003. – № 11. – с. 133-137 / [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://pravoznavec.com.ua/period/chapter/2/32/1230>.

Проведен анализ сущности управления сельскохозяйственным землепользованием как основной составляющей целостного земельно-имущественного комплекса через призму прав собственности на землю, исследованы их особенности как экономической и правовой составляющей отношений собственности на землю согласно действующему законодательству Украины.

Ключевые слова: управление сельскохозяйственным землепользованием, прав собственности на землю, земельно-имущественного комплекса.

The analysis of the essence of management of agricultural land as a major component of holistic land and property complex through the prism of land ownership, studied their characteristics as part of the economic and legal relations of land ownership in accordance with the current legislation of Ukraine.

Keywords: management of agricultural land use, land titling, land and property complex.