

ДУМКА МОЛОДОГО ВЧЕНОГО

УДК: 332.2

ВПРОВАДЖЕННЯ УЗУФРУКТУ ЯК МЕХАНІЗМУ ВДОСКОНАЛЕННЯ УПРАВЛІННЯ ЗЕМЛЯМИ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ ДЕРЖАВНОЇ ВЛАСНОСТІ[©]

*В.В. ЖЕРЕБ¹, аспірант,
Вінницький національний аграрний
університет (м. Вінниця)*

У статті розкрито теоретично-методологічні засади впровадження виключного права власності – узуфрукту – як унікального права власності для земель сільськогосподарського призначення державної власності. Проаналізовано історичні аспекти формування даного права та сьогоденний міжнародний досвід як країн ЄС, так і СНД. У статті проаналізовано напрацювання науковців та експертів, які досліджували правові аспекти узуфрукта. Розкрито принципи дії норм узуфрукту у Польщі: головні принципи взаємовідносин між власником землі та узуфруктуарієм. Висвітлено сутність узуфрукту та переваг, які надасть впровадження даного механізму як права користування землями сільськогосподарського призначення державної власності. Вивчено світовий досвід функціонування узуфрукту та його унікальні ознаки в різних країнах Європи. Зроблено висновки про те, що узуфрукт є правовою конструкцією, яка може врегулювати відносини обігу земель сільськогосподарського призначення державної власності, одночасно підтримуючи національну безпеку країни.

Ключові слова: узуфрукт, землі сільськогосподарського призначення, державне регулювання, ринок землі, міжнародний досвід.

Літ. 7.

Постановка проблеми. В умовах неконтрольованої приватизації земель державної власності сільськогосподарського призначення через прогалини законодавства створюються не лише загрози національній безпеці країни, а й формується накопичення земельних масивів в руках виключного кола орендарів чи власників, що може спричинити утворення неконтрольованих монополій. Питання створення ринку землі є відкритим, а рішення про продовження мораторію постійно пролонгується. У зв'язку із недопрацюванням законодавства та відсутності єдиної концепції регулювання земельних відносин дана тематика є актуальною та перспективною на подальше дослідження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Узуфрукт як правова конструкція з'явилася в римському приватному праві. В кінці XIX століття його дослідженням займалися ряд західних провідних науковців, серед яких Л.Дорн [2], Рудольф фон Ієрінг. Також варто виділити дослідження В.І. Нагнибіди, С.М. Тимченко [5], О. А. Хотько, К.Г. Некіти, Победоносцев К.П.[3], Sabrina Joseph, Athanassios H. Yiannopoulos, Sabina Žróbek, Ryszard Žróbek [6].

© В.В. ЖЕРЕБ, 2015

¹ Науковий керівник: д.е.н. Бондаренко В.М.

Вітчизняні науковці, у тому числі дослідники питань державного регулювання, демонструють значний інтерес до проблем регулювання земельних відносин, серед них можна виділити: Г.М. Калетніка [1], М.В. Болдуєва, Я.М. Гадзало, А.Г. Мартина.

Формулювання цілей статті. Аналіз міжнародного досвіду із застосування правової конструкції узурфрукт та перспективи реалізації даного виду права власності в Україні відносно земель державної власності сільськогосподарського призначення.

Виклад основного матеріалу. Адміністративне управління землею і земельна політика складають основу ефективного державного управління, забезпечення стабільного економічного зростання, злагоди в суспільстві та безпеки, а також добробуту як міського, так і сільського населення.

Майнові права на сільськогосподарські землі дуже відрізняються від майнових прав на землі міст. З погляду адміністративного управління землею, те, що реєструється в поземельних книгах і кадастрах, як правило, являє собою невеликий урізаний комплект прав, які мають відношення до землі.

Крім основного «безумовного права власності» у реєстрах часто реєструються: вимоги інформування та попередження (право бути поінформованим про намір зробити які-небудь дії); обтяження, що накладалися на землю (права третіх осіб); права обмеженого користування чужою земельною ділянкою / сервітути (як, наприклад, право проходу або проїзду); іпотечні застави (права позикодавця отримати майно в тому випадку, якщо борг не буде виплачено); права на розробку надр (права видобувати нафту або мінеральні сировини та отримувати з цього прибуток); переважні права на купівлю (переважне право купити ділянку землі); обмеження на використання (наприклад, зобов'язання утримання від дій); вилучення (коли земля переходить у юридичне володіння іншої особи); частка в кондомініумі (права на всі частини будівлі); особливі права (які не можна іншим чином ідентифікувати або застосовувати тільки щодо майна); довірча власність (коли земля знаходиться в руках однієї юридичної особи в інтересах якої-небудь іншої особи); узурфрукт (права на використання землі) [4, ст. 35-36].

Існує безліч форм володіння, найбільш поширеними є володіння на основі безумовного права власності і володіння на правах оренди. Під «абсолютним» правом мається на увазі те, що не існує будь-якої іншої особи, у якої були б більші права на конкретну землю та те, що власник землі абсолютно вільний у реалізації будь-якої діяльності на землі, яка перебуває у власності.

Створюючи сприятливі умови для громадян сьогодні не потрібно забувати про майбутнє покоління. Законодавчо закріплене право безоплатного отримання земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності для ведення особистого селянського господарства – у розмірі 2,0 гектара є дискримінуючим, оскільки надавши землі сьогодні, держава позбавляє цього права громадян в майбутньому.

Впровадження виключного права власності – узурфрукту, як унікального права власності, для земель сільськогосподарського призначення державної власності дасть змогу виправити дану ситуацію.

За час проведення земельної реформи, яка триває в Україні з 1991 року, відбулася демонополізація державної власності на землю, проведена реорганізація сільськогосподарських підприємств. Об'єктом реформування стали землі майже 12 тисяч господарств, а 7 мільйонів селян набули права на земельну частку (пай) загальною площею майже 28 мільйонів гектарів. Більше 7 мільйонів громадян отримали земельні ділянки для ведення особистого селянського господарства на площі 2,6 мільйона гектарів, створено майже 42 тисячі фермерських господарств, яким передано 4,3 мільйона гектарів земель.

Суцільна парцеляція сільськогосподарських земель та їх розподіл серед колишніх працівників колективних сільськогосподарських підприємств не створили умов для сталого соціально-економічного розвитку аграрної сфери та розвитку індивідуальних (сімейних) форм ведення сільського господарства [5].

Земельна реформа в Україні триває вже більше двадцяти років, але цей досить довгий період реформування так і не став запорукою формування сталого землекористування, а поточний стан земельних відносин можна вважати кризовим і таким, що стримує розвиток продуктивних сил. До основних невирішених проблем розвитку земельних відносин в Україні можна віднести: не завершене формування ефективних земельних відносин у сільськогосподарському; виробництві, натомість здійснена тотальна парцеляція сільськогосподарських землекористувань; подальше реформування земельних відносин у містах та інших населених пунктах відбувається переважно у напрямку приватизації земель територіальних громад; законодавчо заблоковано найбільший сегмент ринку земель – ринковий оборот земель сільськогосподарського призначення, які становлять 45,7 % від площі держави; обмежений характер має кредитування під заставу землі, в тому числі іпотечне кредитування; зберігається неефективний механізм справляння плати за землю; не ефективно здійснюється моніторинг земель, не встановлений порядок ведення державного земельного кадастру; недосконалим залишається землевпорядне забезпечення проведення земельної реформи; не можна вважати ефективною існуючу систему державного управління земельними ресурсами, яка приділяє основну увагу перерозподілу землі, не вирішуючи проблеми охорони земель як основного національного багатства; масові порушення земельного законодавства та норм раціонального природокористування свідчать про недосконалість організаційно-правових механізмів контролю за використанням та охороною земель [1].

Загальна площа земель сільськогосподарського призначення в Україні становить 42,4 млн. га, з яких щорічно обробляється понад 32 млн. га. Для порівняння, у Польщі під сільгоспвиробництво задіяні вдвічі менші площі – 14 млн. га, в Німеччині – 12 млн. га, у Румунії – 9 млн гектарів. Станом на січень 2015 року в державній власності перебуває 10,5 млн. га. земель сільськогосподарського призначення.

Впровадження узуфрукту створить циклічність надання земель с.-г. призначення у власність та забезпечить наявність земель у державній власності, що відкриє доступ фермерам в майбутньому до земельних ресурсів та буде нормою забезпечення національної безпеки. Узуфрукт – це речове право користування чужим майном з правом вилучення доходів від нього, але з умовою збереження його цілісності і господарської приналежності.

Правова конструкція «узуфрукт» спочатку з'явилася в римському приватному праві. Сутність поняття «узуфрукт» було визначено в Дигестах Юстиніана: узуфрукт є речове, чисто особисте, повне право користування та вилучення плодів з чужої неспоживної речі без зміни її сутності [2, с. 63].

Узуфрукт встановлювався довічно або на певний термін і припиняється зі смертю узуфруктуарія, не переходячи в спадщину. Узуфруктуарій має право на одержання всіх прибутків (в натурі або грошима), зобов'язаний користуватися річчю добросовісно і з належною турботою, відповідати за будь-яку вину, зобов'язаний сплачувати податки і нести всі повинності. Щоб уникнути позбавлення власника зазначених благ, узуфрукт традиційно конструюється як термінове право, що встановлюється на період, що не перевищує термін життя узуфруктуарія, і не передається у спадщину. Таке було суворе поняття про узуфрукт в римському праві, але К.П. Победоносцев наводить приклад про допущення австрійським законом однократне успадкування узуфрукта. Нині перехідне право до спадкоємця узуфруктуарія на основі закону або правочину допускається, наприклад, в Естонії [3, с. 541].

Збереження загальної моделі узуфрукту та досить тривалий досвід його застосування в країнах Європи дозволяють оцінити актуальність даної юридичної конструкції. Узуфрукт широко використовується на законодавчому рівні в країнах Європи та СНД. Так, узуфрукт є специфічною формою управління державними землями в Польщі. Персональний характер узуфрукта полягає у обов'язковості його встановлення на користь чітко визначеної особи, зі смертю якої він припиняється. Узуфруктуарій не має права відчужувати надане лише йому особисто право користування відповідною річчю.

У Німецькому цивільному праві, як і в римському, узуфрукт є особистим сервітутом і являє собою таке обтяження речі, при якому особа, на користь якої воно встановлено, має право отримувати вигоди від користування річчю. У Французькому цивільному кодексі під узуфруктом розуміється право користування речами, власність на які належить іншій особі, так само, як ними користується сам власник, але з обов'язком зберігати функціональність речі. В Угорщині узуфрукт є особистим сервітутом, в силу якого встановлюється право користування чужим майном з присвоєнням принесених плодів, але за умови збереження майна та його передачі при припиненні правовідносин. У Польщі узуфрукт регламентований в розділі «Особистий сервітут» (ст. 296-305 ЦК) і являє собою невідчужуване, непередаване, термінове право на нерухомість на користь конкретної фізичної особи, за змістом відповідне земельного сервітуту. У Молдові узуфруктом визнається невідчужуване право користування однією особою визначений або визначається період часу річчю іншої особи (номінального власника), отримання її плодів на тих же умовах, що і власник, але з обов'язком збереження речі.

Сучасне розуміння речових прав являє собою історичний розвиток тих основоположних норм, закладених в римському праві. Разом з тим історія появи сучасного узуфрукта сполучена з тривалим процесом розвитку цивілістичної думки і безліччю наукових поглядів. Сьогодні правова природа узуфрукта віднесена до числа, по суті, самостійних речових прав. Звертаючись до історії появи даного правового явища, слід пам'ятати, що саме поява терміна «речове право» являє собою досить складний процес, що відбувається протягом багатьох сторіч, який порізно оцінювався в історії цивілістичної думки.

Чинне законодавство не містить такого поняття, як узуфрукт і, відповідно, не містить його визначення.

Аналізуючи міжнародний досвід можна виявити деяку послідовність у правовому регулюванні сучасного узуфрукта, прообразом якого було право власності – хабітацію (право на особисте користування житлом). Так, збережений його суворо особистий характер, невідчужуваність і непередаваність, його терміновість або довічність. На відміну від римського права, володар сучасного узуфрукта може отримати право на вилучення вигод з речі, можливість його зміни за згодою власника. Враховуючи вищевикладені ознаки та функціональність узуфрукту, можна дати наступне визначення. Узуфрукт – це невідчужуване і непередаване право особи щодо володіння та користування річчю, встановлене договором або рішенням суду, згідно з яким узуфруктарій платно або безоплатно здійснює свої правомочності, має вигоди від використання речі і несе витрати з її утримання протягом певного терміну або довічно, зберігаючи дане право при зміні власника.

Дана проблема дуже багатогранна і вимагає свого подальшого серйозного наукового дослідження. У рамках же даної статті автор звернув увагу лише на деякі проблеми невідомого для нашого законодавства явища – узуфрукта.

Право земельного узуфрукта існує в Польщі з 1961 року. Це форма передачі державних земель у тимчасове користування з щорічним збором в 1% від грошової оцінки землі. В даний час в Польщі передано близько 400 тис. га земель в користування на правах узуфрукт [6]. Узуфрукт широко використовується, як право власності - користування землями державної власності. Узуфруктуарії часто будують на землі, отриманій у вічне користування. З одного боку, це переваги місцевої влади, надати землю у вічне

користування, а не продавати чи передавати у власність. З іншого боку, узуфруктуарій платить лише 1% від вартості на рік замість оплати 100% вартості землі, як у випадку продажу у власність. Узуфрукт, як право власності на землю пов'язано з невід'ємним правом власності будівель і споруд, розташованих на землі. У Польщі обсяг прав узуфруктарія близький до власника з наступними розбіжностями:

- термін дії узуфрукту може варіюватись від 40 років до довічного користування;
- вічне користування може бути встановлене тільки Державним казначейством або діючою місцевою владою;
- вічний узуфруктуарій зобов'язаний заплатити держаний збір та у випадку, коли право вічного користування встановлюється разом з щорічним збором (у більшості випадків), щорічний збір сплачується протягом строку дії права і розраховується як відсоток від вартості землі (зазвичай коригуються з урахуванням змін у вартість землі). Узуфрукт є ключовим принципом землекористування Польщі, оскільки пропонує більш справедливу та сталу альтернативу приватної власності. Це визнання того, що сьогоденне населення не володіє землею та її ресурсами – а є винятково користувачами. Право узуфрукт (*użytkowanie wieczyste*) є одним з найважливіших майнових прав на землю, характерних для Польщі. Узуфрукт може бути створений тільки на землі, що належить Державному казначейству або місцевим органам влади.

Після того, як створений, він може бути успадкований громадянами Польщі, переданий третім особам. У порівнянні з широкими повноваженнями узуфруктуарія, власник землі (Держказначейство або місцевий орган влади), по суті, стриманий у своїх повноваженнях: він не може обтяжувати майно або продати його сутності. Тільки власник узуфрукта має право використовувати і збирати доходи від землі.

Одним з основних відмінностей між узуфруктом і власністю є те, що узуфрукт (вічне користування) створений для певної мети (розвиток проекту або для проведення якоїсь діяльності), як викладено в договорі. По закінченні договору узуфрукта, вічним користувачем втрачається право на землю (разом з будівлями й іншими поліпшеннями). Власник, однак, зобов'язаний відшкодувати узуфруктуарію вартість будівель та інших поліпшень згідно поточної ринкової вартості. Міжнародні дослідження виявили значну кількість переваг для інвесторів, які використовують узуфрукт як право власності на земельні ділянки. Інвестор отримує землю для ведення господарської діяльності на термін від 40 до 100 років в обмін на щорічні збори (зазвичай 1% від вартості земельної ділянки), у той же час як право власності на землю залишається за державою. Узуфрукт також підтримує національну безпеку країни та гарантує, що земля залишиться в державній власності. Міжнародні інституції підкреслюють, що правові норми узуфрукту не суперечать принципам вільного ринку.

Згідно рекомендацій зроблених на Конференції Організації Об'єднаних Націй по населених пунктах у Ванкувері, 1976 року, земля має унікальну природу і життєво важливу роль для населених пунктів, і стверджує, що земля не може розглядатися в якості "нормального" ресурсу. На конференції також прийшли до висновку, що право власності фізичними особами призводить до накопичення багатства в руках небагатих і, отже, порушує соціальну справедливість. Держава повинна контролювати використання земель, з метою формування довгострокових цілей держави, захисту майна і землі. У своєму дослідженні, AbuZaid Rageh вказує, що збереження права власності на землю у державній власності зберігає земельний ресурс для майбутніх поколінь і дозволяє плановим органам використовувати його відповідно, коли виникають нові потреби розвитку [7].

Узуфрукт також є гарантією того, що земля буде використовуватися за цільовим призначенням, крім того, пропонуючи землю в обмін на плату, держава отримує щорічний

дохід. Наріжним каменем у дослідженні узуфрукта, як права власності, є право на будівлі та споруди які залишаються на землі по завершенню довічного користування. Є дві точки зору: група дослідників прихильників націоналізації майна та дослідники, які наполягають на тому, що держава повинна надавати фінансову компенсацію за споруди та будівлі зведені на землі. На відміну від права власності узуфрукт є правом, існування якого обмежено в часі. Тому основне місце серед підстав припинення узуфрукта є закінчення строку дії, на який укладено (зазвичай смерть або ліквідація узуфруктуарія), а також настання умов, які несуть за собою розірвання договору узуфрукта. Крім зазначених підстав, припинення узуфрукта можливе у разі збігу водному обличчі узуфруктуарія та власника.

Висновки та перспективи подальших досліджень. Аналізуючи міжнародний досвід та історичні аспекти формування правової конструкції узуфрукту, можна дійти висновку, що це чи не найкращий механізм врегулювання відносин щодо обігу земель сільськогосподарського призначення державної власності. У результаті проведеного дослідження було проаналізовано наукові праці вітчизняних і зарубіжних науковців та експертів, які окреслюють механізми за допомогою яких можливо налагодити правові взаємовідносини між державою, як власником земель державної власності, та узуфруктуарієм.

Список використаних джерел

1. Калетнік Г.М. Перспективи розвитку земельних відносин та ринку землі в Україні / Г. М. Калетнік, С. В. Козловський, В. М. Ціхановська // *Агросвіт*. - 2012. - № 12. - С. 2-6.
2. Дорн Л. Б. Об узуфрукте по римському праву // Л. Б. Дорн. – СПб., 1871
3. Победоносцев К.П. Курс гражданского права // К.П. Победоносцев. - М., 2002. Ч. 1.
4. Руководящие принципы по единицам недвижимого имущества и их идентификаторам // Издание Организации Объединенных Наций ЕСЕ/НВР/135, - 2005
5. Тимченко С.М. Аналіз регуляторного впливу проекту Закону України “Про обіг земель сільськогосподарського призначення” // [Електронний ресурс] – Режим доступу: land.gov.ua/zakonoproekty/569.html
6. Sabina Żróbek, Ryszard Żróbek, Jan Kuryj *Gospodarkanieruchomościami wraz z komentarzem do wybranych procedur* // Kraków., 2007
7. Abu Zaid Rageh The advantages of usufruct ownership of land // [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://www.egyptindependent.com/news/advantages-usufruct-ownership-land>

Список джерел в транслітерації/References

1. Kaletnik G.M. Prospects of development of land relations and land market in Ukraine / G.M. Kaletnik, S.V. Kozlovsky, V.M. Tsihanovska // *Agrosvit*. - 2012. - № 12. - P. 2-6.
2. Dorn L.B. At usufructs under Roman law // L. B. Dorn. - SPb., 1871
3. Pobedonoscev K.P. Course of the Civil Rights // K.P. Pobedonoscev. - M., 2002. C. First
4. Rukovodâšie principles per unit of real estate and their identifier // Edition to the United Nations ECE / НВР / 135 - 2005
5. Timchenko S.M. Analysis of the regulatory impact of the Project to the Law of Ukraine "Pro Obigozemelsil's'kogospodars'kogopriznačennâ" // [Elektronnij resource] - Mode of access: land.gov.ua/zakonoproekty/569.html
6. Sabina Robek, Ryszard Robek, Jan Kuryj // *Gospodarkanieruchomościami wraz with komentarz to wybranych procedures* // Kraków., 2007
7. Abu Zaid Rageh // The advantages of usufruct ownership of land // [Elektronnij resource] - Mode of access: <http://www.egyptindependent.com/news/advantages-usufruct-ownership-land>

ANNOTATION
IMPLEMENTATION OF USUFRUCT AS A MECHANISM FOR IMPROVING THE
MANAGEMENT OF AGRICULTURAL LANDS OF THE STATE PROPERTY

*ZHEREB Volodymyr, postgraduate,
 Vinnytsia National Agrarian University (Vinnytsya)*

The theoretical and methodological foundations of implementation of exclusive ownership - usufruct as a unique proprietary right for the agricultural lands of state property is described in the article. The historical aspects of this law and the today's international experience of the EU and CIS are analyzed. The article analyzes the achievements of scientists and experts who investigated the legal aspects of usufruct. The principles of the rules of usufruct in Poland: the main principles of the relationship between landowner and usufructuary are given. The essence of usufruct and benefits of its usage are examined. The implementation of this mechanism as the right of the use of agricultural lands of state property are shown. The world experience of usufruct and its unique features in European countries is studied. The conclusions that usufruct is the legal structure that can handle the relationship of agricultural lands of state property maintaining national security are made.

Keywords: usufruct, agricultural land regulation, land market, international experience.

Lit. 7.

АННОТАЦИЯ
ВНЕДРЕНИЕ УЗУФРУКТА КАК МЕХАНИЗМА СОВЕРШЕНСТВОВАНИЯ
УПРАВЛЕНИЯ ЗЕМЛЯМИ СЕЛЬСКОХОЗЯЙСТВЕННОГО НАЗНАЧЕНИЯ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ СОБСТВЕННОСТИ

*ЖЕРЕБ Владимир Васильевич, аспирант,
 Винницкий национальный аграрный университет (г. Винница)*

В статье раскрыты теоретико-методологические основы внедрения исключительного права собственности - узуфрукта как уникального права собственности для земель сельскохозяйственного назначения государственной собственности. Проанализированы исторические аспекты формирования данного права и сегодняшний международный опыт как стран ЕС, так и СНГ. В статье проанализированы наработки ученых и экспертов, которые исследовали правовые аспекты узуфрукта. Раскрыты принципы действия норм узуфрукта в Польше: главные принципы взаимоотношений между собственником земли и узуфруктуария. Освещены сущность узуфрукта и преимуществ, которые предоставит внедрение данного механизма, как права пользования землями сельскохозяйственного назначения государственной собственности. Изучен мировой опыт функционирования узуфрукта и его уникальные признаки в разных странах Европы. Сделаны выводы о том, что узуфрукт есть правовой конструкцией, которая может урегулировать отношения оборота земель сельскохозяйственного назначения государственной собственности, одновременно поддерживая национальную безопасность страны.

Ключевые слова: узуфрукт, земли сельскохозяйственного назначения, государственное регулирование, рынок земли, международный опыт.

Лит. 7.

Інформація про автора

ЖЕРЕБ Володимир Васильович – аспірант, Вінницький національний аграрний університет (21008, м. Вінниця, вул.. Сонячна 3, e-mail: volodymyr.zhereb@gmail.com).

ZHEREB Volodymyr – postgraduate student, Vinnytsia National Agrarian University (21008, m. Vinnytsya, 3 Sonyachna Str., e-mail: volodymyr.zhereb@gmail.com).

ЖЕРЕБ Владимир Васильевич – аспирант, Винницкий национальный аграрный университет (21008, г.. Винница, ул .. Солнечная 3, e-mail: volodymyr.zhereb@gmail.com).

Стаття надійшла до редакції 14 грудня 2015 року

