



УДК 332.21

© 2019

ПОНЯТІЙНО-КАТЕГОРІАЛЬНИЙ АПАРАТ ПРАВА ПОСТІЙНОГО КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИМИ ДІЛЯНКАМИ

А.М. Третьак¹, В.М. Третьак², О.Ф. Ковалишин³

¹ професор, член-кореспондент НААН, ²доктор економічних наук

³кандидат економічних наук

¹Державна екологічна академія післядипломної освіти та управління
вул. Митрополита Василя Липківського, 35, м. Київ, 03035, Україна

²Інститут землекористування НААН

вул. Васильківська, 37, м. Київ, 03022, Україна

³Львівський національний аграрний університет

вул. Володимира Великого, 1, м. Дубляни Жовківського р-ну Львівської обл., 80381, Україна

e-mail: ¹¹.²tretyak2@ukr.net, ³kovalyshynlesya@ukr.net

Надійшла 04.03.2019

Мета. Сформулювати понятійно-категоріальний апарат складової державної та комунальної власності на землю — права постійного користування з урахуванням пучка прав як елементів економічних, екологічних і правових відносин. **Методи.** Монографічний, аналітичний та діалектичний. **Результати.** У законодавстві України не повністю враховано сучасні досягнення економічної теорії в частині специфікації прав власності не тільки за змістом (пучок або частина прав на використання, а не прав на річ), а й за формою, оскільки в ст. 317 Цивільного кодексу подано зміст прав власності в певних межах прав володіння, користування і розпорядження майном. На підставі аналізу інституційного забезпечення права постійного користування розроблено понятійно-категоріальний апарат права постійного користування земельними ділянками, який побудовано на пучку прав з визначеними правомочностями щодо: володіння; користування; права управління; права на дохід; права на безпеку, в тому числі, екологічну; права на передачу земельної ділянки правонаступникам майна; права на безстрокове володіння, яке означає відсутність яких-небудь тимчасових меж у здійсненні правомочності «права постійного користування»; права на кінцевий характер, тобто обов'язковість повернення переданої правомочності щодо земельного блага у випадку суспільної необхідності; права на заборону використання способами, що наносять шкоду довкіллю. **Висновки.** Визначення та розширення складових елементів понятійно-категоріального апарату «права постійного користування землею» як неповної власності в якості активу, застосування його основних складових дасть змогу удосконалити нормативно-правову базу з регулювання земельних відносин та підвищити ефективність використання земельних ресурсів. Таким чином держава забезпечить захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки.

Ключові слова: власність, право постійного користування, земельна ділянка, пучок прав, правомочності, земельні відносини.

DOI: <https://doi.org/10.31073/agrovisnyk201908-13>

Земельна ділянка як об'єкт права власності, згідно зі ст. 79 Земельного кодексу України — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [1]. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб. Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. А відповідно до пункту 1 стаття 78 «Зміст права власності на землю» право власності на землю — це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками.

Водночас, як зазначає О.П. Кулинич, в юридичній літературі право приватної власності на земельну ділянку розглядається як «...найбільш повне право особи на земельну ділянку, яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб» [2]. Перелік дій, які може вчиняти власник земельної ділянки при здійсненні ним правомочностей, законом не визначається і не обмежується. Саме це характеризує право приватної власності на земельну ділянку як найбільш повне право за змістом, порівняно зі змістом інших речових прав на землю.

Отже, необхідно констатувати, що базовими правами власності на землю є володіння, користування і розпорядження.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Права власності є основою конституційних прав в економічній сфері. Ідеологом теорії прав власності вважають А. Алчіана, а її розробниками визнають економістів Р. Коуз, Й. Барцель, Г. Демсец, Р. Познер, С. Пейович, Д. Норт, Т. Еггертссон, О. Вільямсон, Е. Фуруботн та ін. [3–11].

Мета досліджень — удосконалити нормативно-правову базу з економіко-екологічного регулювання земельних відносин на підставі розробки понятійно-категоріального апарату

права постійного користування земельними ділянками в якості активу.

Результати досліджень. У Цивільному кодексі України в ст. 316 право власності визначається «як право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб», що відповідає тріаді римського права [12]. Тим самим розробниками Цивільного кодексу не повністю враховано сучасні досягнення економічної теорії, в частині специфікації прав власності не тільки за змістом (*пучок або частина прав на використання, а не прав на річ*), а й за формою, оскільки в ст. 317 зміст прав власності в певних межах прав володіння, користування і розпорядження майном [5, 12].

Одним із варіантів структуризації прав власності є наступний:

- право користуватися річчю;
- право отримувати від користування річчю дохід;
- право змінювати фізичну форму і субстанцію речі;
- право передавати зазначені правомочності іншій особі (*дарувати, заповідати, продавати, передавати на певний час*).

Звісно, відносно земельних ресурсів таке широке трактування прав власності неприпустиме!

Наведений варіант відповідає неокінституціональній економічній теорії прав власності, яка фокусує увагу на правах фізичних дій з речами. З одного боку, це відкриває можливості для реалізації прав власності в межах «одна річ — багато власників», а з другого — великою мірою відповідає сучасним тенденціям господарського розвитку використання власності як економічного ресурсу: права постійного користування, права оренди та інших обмежених майнових прав.

Слід звернути увагу на роботи англійського юриста А. Оноре [3]. Він виділив такі правомірності власника:

- право володіння, суть якого — в захищеній можливості здійснення фізичного контролю над річчю;
- право користування відноситься до речей, якими володіють як з безпосередньою,

так і опосередкованою корисністю;

- право управління включає можливість визначення напрямку, в якому може бути використана дана річ (у нашому випадку *земельна ділянка чи землекористування*), а також певне коло й порядок доступу осіб до ресурсу;

- право на дохід, яке може виникати за безпосереднього користування річчю (*земельною ділянкою*) або користування річчю іншими індивідами (*дохід у явній формі — грошовій або натуральній*);

- право на капітал (*або капітальну вартість*), яке припускає можливість дарування, продажу, зміни форми або знищення блага;

- право на безпеку, або імунітет від експропріації;

- право на передачу речі спадкоємцям;

- безстроковість, яка означає відсутність яких-небудь тимчасових кордонів у здійсненні правомірності;

- право на кінцевий характер, тобто обов'язковість повернення переданих комусь правомірностей щодо блага після закінчення терміну угоди або втрати сили останньої;

- заборона на шкідливе використання способами, що наносять шкоду довкіллю.

На думку О.Є. Рубеля [13], по суті, це «негативне» право, яке не дає можливості використовувати річ (у нашому випадку *земельна ділянка чи землекористування*) так, щоб це було пов'язано зі шкодою, яка наноситься землі, довкіллю та майну інших агентів. Дана правомірність є підставою для проведення межі між винятковістю права і його абсолютністю — відповідальністю у вигляді стягнення.

Якщо право власності є основою інституційної економіки, то основою економіко-екологічної теорії є право на «безпечне землекористування». У ст. 14 Конституції України [14]: «Земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави». Право власності на землю гарантується. Це право набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону. Ст. 13 констатує, що земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені українського народу права

власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.

Отже, погіршення якості земельних ресурсів (у т. ч. *грунтового покриву*), використання ресурсів загального користування (*води, лісів, корисних копалин загального використання*) є трансакціями за визначенням. Трансакціями відчуження земельних та екологічних прав. Розмір цих трансакцій може бути виміряно (*крім власних витрат*) шляхом оцінки збитку соціальному середовищу.

Це означає, що формування власності на землю, як базової основи земельних відносин, слід здійснювати на підставі формування економічного змісту земельної власності і, враховуючи надзвичайну особливість землі в суспільстві як об'єкта власності, перейти до розгляду питання щодо суб'єктів власності на земельні ділянки та землекористування як об'єктів земельного блага. При цьому в якості формоутворюючого чинника слід розглядати не суб'єкт власності, а сукупність основних елементів економічних, екологічних і правових відносин [15]:

- способи привласнення земельних ділянок як умов і результатів організації раціонального використання землі, особливості розпорядження земельними благами;

- способи формування типів землекористування з урахуванням пануючих видів економічної діяльності та зміни цільового призначення земель;

- підстави і способи перерозподілу земель та доходів, одержаних в процесі їх використання;

- способи відтворення продуктивності землі (ґрунту).

Право «користуватися й розпоряджатися» передбачає змогу вибору:

- самому використати це право, отримуючи за це дохід;

- передати його іншій особі, отримуючи за надану послугу дивіденди;
- не використовувати самому і не передавати.

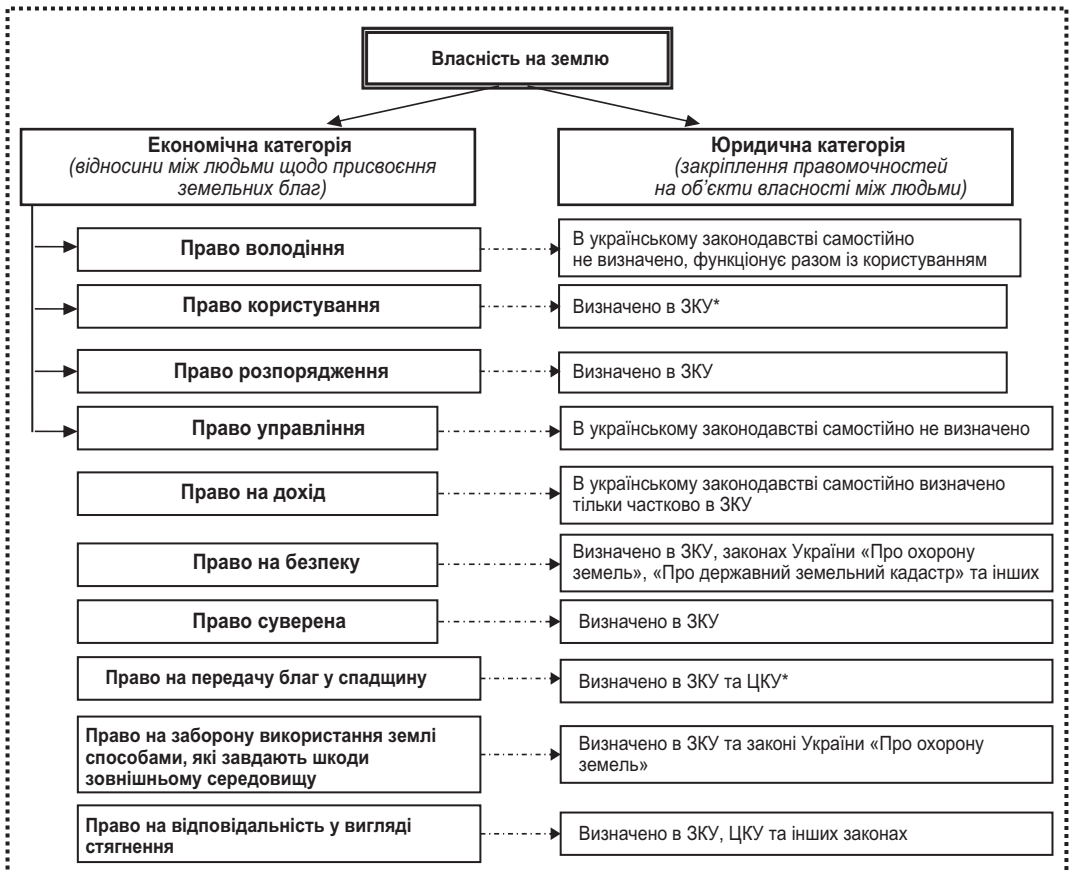
Водночас використання права «користуватися та розпоряджатися», зокрема земельною ділянкою, можливе лише у разі, якщо той, хто використовує це право, водночас використовує і свої здібності, тобто свій людський капітал [15]. Саме тому така складова права власності на землю — «користування» розглядається як активна, оскільки вона тісно пов'язана з використанням природного і людського капіталу [16]. При цьому немає ніякого значення, чи використає земельну ділянку особа, якій вона належить, чи стороння особа.

З наведеного аналізу ознак випливає, що категорію власності на землю слід розглядати

в двох аспектах: економічного змісту та юридичної форми. Сучасний зміст поняття «власність на землю» можна представити у вигляді логічної схеми (рисунок).

Головним, визначальним у змісті власності є привласнення — відчуження об'єкта власності суб'єктом від інших суб'єктів. Від власності як повної форми присвоєння слід відрізнити володіння, користування (у тому числі, право постійного користування), розпорядження, і особливо право управління.

Право управління — право вирішувати, хто і як здійснюватиме використання благ. В українському законодавстві самостійне поняття та сутність цього права не визначено. Йдеться про визначення сутності та змісту прав власників земельних ділянок щодо управління ними, використання й охорони земель



Зміст поняття «власність на землю» як економічної категорії

*ЗКУ — земельний кодекс України; ЦКУ — цивільний кодекс України.

та інших природних ресурсів, що невіддільні від земельної ділянки (землекористуванням).

Право на дохід — право володіти результатами від використання благ. У ст. 90 «Права власників земельних ділянок» Земельного кодексу України [1] визначено, що власники земельних ділянок мають право самостійно господарювати на землі та власності на посіви і насаджень сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію.

Право суверена — право на відчуження, споживання, зміну або знищення блага. Зокрема, ст. 90 «Права власників земельних ділянок» земельного кодексу України визначено, що власники земельних ділянок мають право продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі, споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди [1].

Право на безпеку — право на захист від експропріації благ і від шкоди з боку зовнішнього середовища. Пункт «г» ст. 90 «Права власників земельних ділянок» Земельного кодексу України визначає, що власники земельних ділянок мають право на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом [1].

Право на передачу благ у спадщину, зокрема, пункт «а» ст. 90 «Права власників земельних ділянок» земельного кодексу України визначає, що власники земельних ділянок мають право передавати земельну ділянку в спадщину [1].

Право на безстрокове володіння благом.

Право на заборону використання блага способами, які завдають шкоди зовнішньому середовищу. Ст. 91 «Обов'язки власників земельних ділянок» Земельного кодексу України передбачено, що власники земельних ділянок зобов'язані забезпечувати використання їх за цільовим призначенням, додержуватися вимог законодавства про охорону довкілля, підвищувати родючість ґрунтів та зберігати інші корисні властивості землі, за свій рахунок привести земельну ділянку у попередній стан у разі незаконної зміни її рельєфу, за винятком здійснення такої зміни не власником земельної ділянки, коли приведення у попередній стан здійснюється за рахунок особи,

яка незаконно змінила рельєф [1].

Право на відповідальність у вигляді стягнення — можливість стягнення благ на сплату боргу. Пункт «а» ст. 90 «Права власників земельних ділянок» Земельного кодексу України визначає, що власники земельних ділянок мають право передавати земельну ділянку в заставу, а відповідно і сплати боргу [1].

Право на залишковий характер — право на здійснення процедур та інститутів, що забезпечують відновлення порушених повноважень власників. Згідно положень ст. 152 «Способи захисту прав на земельні ділянки» Земельного кодексу України визначено, що держава забезпечує громадянам та юридичним особам рівні умови захисту прав власності на землю. Зокрема, власник земельної ділянки або землекористувач може вимагати усунення будь-яких порушень його прав на землю, навіть якщо ці порушення не пов'язані з позбавленням права володіння земельною ділянкою і відшкодування завданих збитків [1].

Згідно зі ст. 92 Земельного кодексу України «Право постійного користування земельною ділянкою» — це право володіння і користування земельною ділянкою, яка перебуває у державній або комунальній власності, без установлення строку. О.П. Кулинич вважає, правомочність володіння земельною ділянкою об'єктом права власності, яку слід поділяти на два підвиди: титульне і фактичне [2]. Титульне володіння виникає з моменту завершення оформлення права власності на земельну ділянку, підлягає державній реєстрації та отриманню правовстановлюючого документа (*державного акта на право власності чи витягу із державної реєстрації речових прав*).

Правомочність користування земельною ділянкою як об'єктом права приватної власності — це активні дії власника щодо використання корисних властивостей земельної ділянки як засобу виробництва, об'єкта операційного базису, природного ресурсу чи нерухомості відповідно до її цільового призначення. Виникає питання, які правомочності із низки прав А. Оноре [3] відносяться до суб'єкта права постійного користування земельною ділянкою як однією із основних складових права власності? Пропонуємо виділити для постійного користування такі:

- право володіння, суть якого — в захищеній можливості здійснення фізичного

контролю над земельною ділянкою;

- право користування відносно до інших природних ресурсів, які визначені статтею 79 Земельного кодексу України та є невіддільними від земельної ділянки і які володіють як з безпосередньою, так і опосередкованою користістю [1];

- право управління, яке включає можливість використання напряду, в якому може бути використана дана земельна ділянка за визначеним цільовим призначенням відповідно до чинного земельного законодавства (у нашому випадку порядок і режим землекористування), а також певне коло й порядок доступу осіб до земельного ресурсу;

- право на дохід, яке може виникати

з безпосереднього використання земельної ділянки (дохід у явній формі — грошовий або натуральний);

- право на безпеку, в тому числі, екологічну;

- право на передачу земельної ділянки правонаступникам майна;

- безстроковість, яка означає відсутність яких-небудь тимчасових меж у здійсненні правомочності «права постійного користування»;

- право на залишок, тобто обов'язковість повернення переданої правомочності щодо землекористування у випадку суспільної необхідності;

- заборона на шкідливе використання.

Висновки

На основі проведеного аналізу сутності права власності на землю і похідного від неї права постійного користування землею розширено понятійно-категоріальний апарат останнього. Зокрема, визначено складові елементи «права постійного користування землею» як неповної власності на землю в якості активу. Із визначених правомочностей потребують додаткового

більш розширеного дослідження два: право на управління землекористуванням та заборона на шкідливе використання. Зміст права управління, яке визначає напрям використання земельної ділянки за певним цільовим призначенням відповідно до чинного земельного законодавства, а також певного кола й порядку доступу осіб до земельного ресурсу, буде викладено в подальших дослідженнях.

Третяк А.Н.¹, Третяк В.М.², Ковалишин О.Ф.³
¹. ²Государственная экологическая академия последипломного образования и управления, ул. Митрополита Василия Лыпковського, 35, г. Киев, 03035, Украина, ²Институт землепользования НААН, ул. Васильковская, 37, г. Киев, 03022, Украина, ³Львовский национальный аграрный университет, ул. Владимира Великого, 1, г. Дубляны Жовковского р-на Львовской обл., 80381, Украина; ¹. ²nniesco@ukr.net, ³kovalyshynlesya@ukr.net

Понятійно-категоріальний апарат права постійного користування земельними ділянками

Цель. Сформулировать понятийно-категориальный аппарат составляющей государственной и коммунальной собственности на землю — права постоянного пользования с учетом пучка прав элементов экономических, экологических и правовых отношений. **Методы.** Монографический, аналитический, диалектический методы исследования. **Результаты.** В законодательстве Украины неполностью учтены современные достижения экономической теории в части спецификации прав собственности не только

по содержанию (пучок или часть прав на использование, а не прав на вещь), но и за формой, поскольку в ст. 317 Гражданского кодекса подано содержание прав собственности в определенных пределах прав собственности, прав владения, пользования и распоряжения имуществом. На основании анализа институционального обеспечения права постоянного пользования разработан понятийно-категориальный аппарат права постоянного пользования земельными участками, построенный на пучке прав с определенными правомочиями по: владению; пользованию; управлению; праву на прибыль; безопасности, в том числе экологической; праву на передачу земельного участка правопреемникам имущества; бессрочности, которая означает отсутствие каких-либо временных границ в осуществлении правомерности «права постоянного пользования»; на остаток, то есть обязательность возврата переданной правомерности по земельному благу в случае общественной необходимости; запрету на вредное использование. **Выводы.** Определение и расширение составных элементов понятийно-категориального аппарата «права постоянного пользования землей» как не полной собственности в качестве актива, применение его основных составляющих даст возможность

совершенствовать нормативно-правовую базу регулирования земельных отношений и повысить эффективность использования земельных ресурсов. Таким образом государство обеспечит защиту прав всех субъектов права собственности и ведения хозяйства, социальную направленность экономики.

Ключевые слова: *собственность, право постоянного пользования, земельный участок, пучок прав, правомочия, земельные отношения.*

DOI: <https://doi.org/10.31073/agrovysnyk201908-13>

Tretiak A.¹, Tretiak V.², Kovalyshyn O.³

^{1,2} State ecological academy of post-graduate education and management, Mytropolity V. Lypkivskyi Str., 35, Kyiv, 03035, Ukraine, ²Institute of land use of NAAS, Vasylykivska Str., 37, 03022, Kyiv, Ukraine, ³Lviv national agrarian university, Volodymyr Velykyi Str., 1, Dubliany, Zhovkva region, Lviv oblast, 8038, Ukraine; e-mail: ¹.²nnieco@ukr.net, ³kovalyshynlesya@ukr.net

Conceptual-categorical apparatus of the right of fixed use by the land plots

The purpose. To formulate conceptual-categorical apparatus of a component of state and municipal property on land — the rights of fixed use in view of bunch of rights of elements of economic, ecological and legal relations. **Methods.** Monographic, analytical, dialectic. **Results.** Ukrainian legislation does not completely takes into account modern reaching in economic

theory regarding specification of property rights not only under the content (bunch or a part of rights of use, instead of the rights to a thing), but also under the form. Article 317 gives the content of property rights in certain limits of property rights in the certain limits of rights of possession, use and settlement of property. On the basis of analysis of institutional security of right of fixed use conceptual-categorical apparatus is developed of right of fixed use of land plots, built on a bunch of rights with certain competences in: possession; use; control; right to profit; safety, including ecological; right to transfer land area to assignees of property; indefiniteness which means absence of temporary boundaries in realization of legitimacy of «rights of fixed use»; right on balance, that is compulsion of retrace of the transmitted legitimacy on land balance depot stock in case of public necessity; exclusion on harmful use. **Conclusions.** Definition and expansion of components of conceptual-categorical apparatus «rights of fixed use of land» as not the full property as an asset. Application of its basic components enables to improve normative-legal base, which regulates land relations, and to raise efficiency of use of land resources. Thus state will ensure protection of rights of all subjects of property right, social directedness of economy.

Key words: *property, right of fixed use, land area, bunch of rights, competences, land ratios.*

DOI: <https://doi.org/10.31073/agrovysnyk201908-13>

Бібліографія

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768—III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
2. Кулинич О.П. Право приватної власності на земельну ділянку як об'єкт цивільно-правового захисту. *Держава і право*. 2011. № 53. С. 401–406.
3. Теория прав собственности. URL: <http://www.economicportal.ru/ponyatiya-all/teoriya-prav-sobstvennosti.html>
4. Коуз Р. Фирма, рынок и право; пер. с англ. Москва: Новое издательство, 2007. 224 с. URL: <http://pavroz.ru/files/coasefirme.pdf>
5. Ткач А.А. Институциональна економіка. *Нова інституціональна економічна теорія*. Київ: Центр учбової літератури, 2007. 304 с.
6. Чухно А.А., Юхименко П.І., Леоненко П.М. Сучасні економічні теорії. URL: https://pidruchniki.com/1541010444065/politekonomiya/transaktsiyna_teoriya_firmi_buurokratichnih_struktur_biznesu
7. Познер Р. Экономический анализ права. В 2-х томах. Санкт-Петербург: Экономическая школа, 2004. Т. I–XX. 522 с.
8. Норт Д. Институты, институциональные изменения и функционирование экономики. Москва: Фонд экономической книги «Начала», 1997. 180 с.
9. Эггертссон Т. Экономическое поведение и институты. Москва: Дело, 2001. 408 с.
10. Фуруботн Э.Г., Рихтер Р. Институты и экономическая теория. Достижения новой институциональной экономической теории; пер. с англ.; под ред. В.С. Катыкало и др. Санкт-Петербург: Изд. дом СПбГУ, 2005. 702 с.
11. Мочерний С.В., Ларіна Я.С., Устинко О.А., Юрій С.І. Економічна енциклопедія. Львів: Світ, 2005. Т. 1. 616 с.
12. Цивільний кодекс України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15>
13. Рубель О.Є. Інституціоналізація економіки природокористування. НАН України, Ін-т пробл. ринку та екон.-екол. дослідж. Одеса, 2014. 518 с.
14. Конституція України. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80>
15. Третяк А.М. Земельний капітал: теоретико-методологічні основи формування та функціонування: монографія. Львів: СПОЛОМ, 2011. 520 с.
16. Качмар О., Плачинта О. Користуйся, поки можна! Або правові аспекти постійного користування земельною ділянкою. 2016. URL: <http://yur-gazeta.com/publications/practice/zemelne-agrarne-pravo/koristuysya-poki-mozhna.html>