

ОБМЕЖЕНІ РЕЧОВІ ПРАВА В СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОМУ ЗЕМЛЕКОРИСТУВАННІ ЗАПОРІЗЬКОЇ ОБЛАСТІ

В статті проаналізовано специфічні особливості використання обмежених речових прав на користування чужою сільськогосподарською земельною ділянкою в Запорізькій області, в тому числі по групі районів. Визначено основні рівні та напрями раціоналізації використання обмежених речових прав в сільськогосподарському землекористуванні регіону.

Земельна ділянка, землевласник, землекористувач, обмежені речові права, право земельного сервітуту, емфітевзис, суперфіцій, природно-економічні властивості, регіональні доходи, Запорізька область

Постановка проблеми. Земля – єдиний ресурс в економіці, який є одночасно і предметом праці, і засобом праці, отже засобом виробництва. Цей факт надає їй додаткових особливостей як товару, чим посилює її цінність. Тому вона завжди є затребуваним товаром. Водночас в умовах ринкової економіки ще й посилюється статус землі як об'єкта товарно-грошових відносин і тому питання ринкового обігу землі ніколи не втрачають своєї актуальності, особливо враховуючи об'єктивну необхідність створення урядом країни повноцінного, стабільно функціонуючого ринку землі. Звісно, передусім це стосується земель сільськогосподарського призначення, які займають майже $\frac{3}{4}$ всього земельного фонду України. Але більшість регіонів характеризуються наявністю не тільки цінного сільськогосподарського земельного фонду, а і фонду землі іншого призначення, що має теж певну, не малу цінність. В багатьох випадках відносини щодо реалізації таких земель будуються не по принципу остаточної купівлі-продажу, а по принципу набуття обмежених речових прав на землю - прав земельного сервітуту. Це положення в повній мірі можна віднести до Запорізької області, оскільки вона є одним з багатьох регіонів, що має відповідні особливості. Наприклад, область є розвинутою курортною зоною; має вигідні природно-економічні властивості; характеризується величезною кількістю власників найрізноманітніших організаційно-правових форм; в ній широко розвинуті орендно-земельні відносини тощо. Тому питання реалізації обмежених речових прав на землю в

Запорізькій області з точки зору їх актуальності доречно досліджувати на сучасному етапі.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Питаннями використання земельних ресурсів на селі та регулювання ринку землі загалом займалися Дієсперов В.С., Коритник М.В., Шарий Г.І., Мартин А. Г. [1, 2, 5, 10]. Ступень Р.М. та Попов А.С. вивчали економічну сутність ринку земель сільськогосподарського призначення та особливості їх фрагментації [6, 7]. Проблеми, пов'язані із забезпеченням ефективного сільськогосподарського землекористування добре відображені в дослідженнях таких авторів, як Лазеба Є. С., Сичова О.Д. [3, 4]. Проте, незважаючи на те, що тематика, пов'язана із сільськогосподарським землекористуванням є досить популярною та різноманітною в контексті дослідження, питання щодо реалізації обмежених речових прав на землю досліджені недостатньо і раніше даній проблематиці публікацій майже не присвячено, зокрема в Запорізькому регіоні, що й обумовлює цілі даного дослідження.

Формулювання цілей статті. Основною метою дослідження є виявлення специфічних особливостей використання права земельного сервітуту в сільськогосподарському землекористуванні Запорізької області, а також рівнів та напрямів підвищення ефективності його використання.

Виклад основного матеріалу дослідження. Не завжди на одній власній земельній ділянці можливо сконцентрувати всю необхідну для забезпечення сільськогосподарського виробництва інфраструктуру. Тому існує об'єктивна необхідність використання права земельного сервітуту, тобто суперфіцію та емфітевзису, коли зручно скористуватися, наприклад, проїзними шляхами до водоймищ, каналів (попоїти худобу), пасовищ (нагодувати худобу), звести сховище, прокласти трубопровід на земельній ділянці сусіднього землекористувача.

Згідно земельного законодавства України «право земельного сервітуту» - це право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками).

Встановлення земельного сервітуту не веде до позбавлення власника земельної ділянки щодо якої встановлений земельний сервітут, прав володіння, користування та розпорядження нею. Земельний сервітут здійснюється способом, найменш обтяжливим для власника земельної ділянки, щодо якої він встановлений. Власники або землекористувачі земельних ділянок можуть вимагати встановлення таких земельних сервітутів: право проходу та проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; право прокладання та експлуатації лінійних комунікацій; право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу ділянку; право відводу води зі своєї земельної ділянки на сусідню або через сусідню; право забору води з природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці та право проходу до природної водойми; право поїти свою худобу із природної водойми, розташованої на сусідній земельній ділянці та право прогону худоби до природної водойми; право прогону худоби по наявному шляху; право встановлення будівельних риштувань та складування будівельних матеріалів з метою ремонту будівель та споруд тощо. Право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис) і право користування нею для забудови (суперфіцій) виникають на підставі договору між власником земельної ділянки та особою, яка виявила бажання користуватися цією ділянкою для таких потреб [8, 9].

Запорізька область – одна з небагатьох регіонів в Україні, яка останні три роки характеризувалася найбільшою кількістю офіційно оформлених прав земельного сервітуту в сільськогосподарському землекористуванні. Так, за даними Управління земельних ресурсів в Запорізькій області ця цифра в 2013, 2014 і 2015 роках становила відповідно 24251, 23702 і 23984 договорів. А в 2010 році, наприклад, ця цифра становила всього 16435 договорів, тобто помітною є тенденція до зростання саме в останній період (зростання склало 47,6, 44,2 та 45,9% відносно 2013, 2014 і 2015 років відповідно). Водночас вищими показниками три роки поспіль характеризувалися тільки Одеська, Київська, Львівська та Херсонська області (в середньому більше в 5 і 6 разів по

Одеській і Київській та в 4,5 і 5 разів - по Львівській та Херсонській відповідно), в 2015 році – Дніпропетровська та Харківська (в 1,5 і в 1,8 разів). Тобто, можна відмітити в цьому сенсі області-мегаполіси з великою кількістю населення та курортні зони. Запорізький регіон не характеризується великою кількістю населення, проте відноситься до групи курортних, має вигідні природно-економічні умови (чорноземи, посівні площі, іригаційні системи, проїзні шляхи, обслуговуючу інфраструктуру тощо).

Аналіз кількості офіційно оформлених договорів щодо набуття обмежених речових прав на землю сільськогосподарського призначення в Запорізькій області по видах і по районах засвідчив наявність декількох тенденцій. По-перше, незначні коливання щодо зміни кількості обох видів сервітутів. Так, в 2015 році загальна кількість сервітутів відносно 2014 року зросла на 1,19% за рахунок збільшення кількості договорів - суперфіціїв на 5,7% та зменшення кількості договорів - емфітевзисів на 1,80%; відносно 2013 року загальна кількість сервітутів, навпаки, зменшилась, але незначно - на 1,10% за рахунок зменшення кількості договорів - суперфіціїв на 1,54% та зменшення кількості договорів - емфітевзисів на 0,79%. Значно більшим є коливання по видах відносно 2010 року (збільшення кількості договорів – суперфіціїв склало 89,56%, емфітевзисів – 25,35%), що пояснюється загальним збільшенням кількості сервітутів на 45,93%. По-друге, незважаючи на щорічні коливання щодо зміни загальної кількості сервітутів у різні боки, спостерігається очевидна більшість оформлених договорів щодо набуття обмежених речових прав на користування чужою земельною ділянкою саме для сільськогосподарських потреб, а не для забудови і промислово-господарських потреб. Так, кількість договорів-емфітевзисів в 2015 році перевищувала кількість договорів – суперфіціїв на 40,18%, а в 2010, 2013 і 2014 роках – на 111,98, 39,11 і 50,89% відповідно (таблиця 1).

Таблиця 1

Кількість заключних договорів щодо набуття обмежених речових прав на користування чужою земельною ділянкою в Запорізькій області *

Показники	Роки				Зміна в 2015 році відносно, %		
	2010	2013	2014	2015	2010	2013	2014
Кількість заключних договорів щодо набуття обмежених речових прав на користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб	11167	14109	14255	13998	125,35	99,21	98,20
Кількість заключних договорів щодо набуття обмежених речових прав на користування чужою земельною ділянкою для забудови	5268	10142	9447	9986	189,56	98,46	105,70
По області, в тому числі по районах:	16435	24251	23702	23984	145,93	98,90	101,19
Бердянський	921	1205	1180	1177	127,79	97,68	99,74
Веселівський	472	430	501	520	110,17	120,93	103,79
Вільнянський	460	560	467	514	111,74	91,78	110,06
Запорізький	808	819	799	802	99,26	97,92	100,37
Мелітопольський	789	879	890	790	100,12	89,87	88,76
Михайлівський	560	680	604	704	125,71	103,53	116,56
Приазовський	856	980	1002	1020	119,16	104,08	101,80
Приморський	834	997	1013	1093	131,05	109,63	107,90
Якимівський	916	1160	1212	1245	135,92	107,33	102,72

* За даними Головного управління статистики у Запорізькій області та Мелітопольського управління земельних ресурсів в Запорізькій області

По-третє, серед районів, що характеризуються найбільшою кількістю угод-сервітутів в Запорізькій області можна виділити Бердянський, Приазовський, Приморський та Якимівський – райони з найвищим рівнем соціально-економічного розвитку, курортні райони. Показники кореляції між кількістю заключних угод – сервітутів та ефективністю сільськогосподарського виробництва в 2015 році в цих районах становили відповідно 0,907, 0,894, 0,978 і 0,865. Найнижчі показники по відповідні кількості спостерігаються, наприклад, в Веселівському, Вільнянському та Михайлівському районах. Тут теж спостерігається прямий кореляційний зв'язок між ефективністю сільськогосподарського виробництва та кількістю офіційно оформлених сервітутів, водночас і про їх позитивний вплив на регіональний розвиток.

Переваги від використання права земельного сервітуту демонструють фінансові надходження до місцевих бюджетів. Наприклад, за офіційними даними використання права земельного сервітуту та укладання відповідних договорів щодо користування сільськогосподарськими земельними ділянками

принесло в місцеві бюджети Бердянського, Мелітопольського, Михайлівського, Приморського, Розівського та Якимівського районів відповідно 414,56, 228,15, 121,60, 378,90, 123,67 та 440,50 тис.грн. (2014 рік) і 591,58, 308,87, 140,13, 461,32, 130,39 та 589,97 тис.грн. (2015 рік). Тобто, знов можна побачити наявність кількох тенденцій. По-перше, позитивним є те, що грошові надходження в бюджет мають тенденцію до зростання. По-друге, ця тенденція більш чітко проявляється в районах курортно-туристичної зони. Наприклад, річне зростання доходів від угод в Михайлівському і Розівському районах склало 15,2 та 5,4%, а в Бердянському та Якимівському – 42,7 та 33,9% відповідно. Така різниця, на думку автора, як вже зазначалося, пов'язана з більш якісними природно-економічними властивостями ділянки (наприклад, розташування, ландшафт, шляхи, висока вологість і зазеленість, водойми тощо) та значним кругообігом населення в курортний сезон (дуже багато земельних сільськогосподарських ділянок зосереджено біля курортних зон і пов'язані ними проїзними шляхами та іншою інфраструктурою).

Окрім існуючих переваг від використання права земельного сервітуту як в Запорізькій, так і в будь-яких інших областях існують певні проблеми, недоліки – це тіньові угоди, надходження в місцеві бюджети від яких відсутні; практично відсутність державного регулювання таких угод, а і, відповідно, наявність спорів і суперечок між власниками і користувачами земельних ділянок; відсутність загального спеціально розробленого процесуального механізму реалізації права земельного сервітуту, в результаті чого спостерігається низька ефективність від укладення відповідних угод тощо. Ці проблеми, на думку авторів, повинні вирішуватися на трьох основних рівнях – і держава, і власники земельних ділянок, і користувачі ними повинні приймати в цьому безпосередню участь (рисунок 1).



Рис. 1. Механізм раціоналізації використання обмежених речових прав в сільськогосподарському землекористуванні Запорізької області *

* Дослідження та пропозиції авторів

Висновки і пропозиції. Таким чином, специфіка використання сервітутів в Запорізькій області дещо відрізняється від аналогічної практики в інших регіонах, що пояснюється відмінними природно-економічними характеристиками (наприклад, туризм в Запорізькій області, рівень доходів на душу населення тощо). Співвідношення емфітевзисів і суперфіціїв в сільськогосподарському землекористуванні Запорізької області неоднакове - незначне, але перевищення кількості договорів-емфітевзисів, - що свідчить про аграрну спрямованість регіону, не відкидаючи і його промислово-

підприємницький потенціал. Більша кількість договорів емфітевзисів і суперфіціїв спостерігається в більш розвинутих районах, з найвищим соціально-економічним розвитком. Кількість використання сервітутів в Запорізькій області зростає і позитивно впливає на регіональні доходи, оскільки безпосередньо пов'язано із розвитком підприємницької діяльності в регіоні. Сьогодні можна виділити три рівня раціоналізації використання обмежених речових прав в сільськогосподарському землекористуванні області: державний, підприємницький та споживацький, кожен з яких передбачає ряд заходів по удосконаленню щодо їх реалізації.

Список літератури

1. Дієсперов В.С. Використання земельних ресурсів сільських територій/ В.С. Дієсперов // Економіка АПК.- 2014.- №11.- С. 48-58
2. Коритник М.В. До питання орендних відносин при використанні земельних часток (паїв) сільськогосподарського призначення/ М.В. Коритник// Економіка АПК.- 2014.- №11.- С. 84-91
3. Лазеба Є. С. Шляхи забезпечення ефективного використання земель у сільськогосподарському виробництві/ Є. С. Лазеба// Економіка АПК.- 2014.- №8.- С. 101-107
4. Сичова О.Д. Підвищення ефективності землекористування сільськогосподарськими підприємствами/ О.Д. Сичова// Економіка АПК.- 2014.- №4.- С. 95-99
5. Шарий Г.І. Сучасні земельні відносини на селі/ Г.І. Шарий// Економіка АПК.- 2014.- №4.- С. 12-17
6. Попов А.С. Фрагментація земель у розвитку земельних відносин/ А.С. Попов// Економіка АПК.- 2015.- №7.- С. 51-58
7. Ступень Р.М. Сутність ринку земель сільськогосподарського призначення/ Р.М. Ступень// Економіка АПК.- 2015.- №9.- С. 106-110
8. Шульга М. В. Земельне право України: Підручник/ М. В. Шульга і ін. - К.: Юрінком Інтер, 2004. - 368 с.
9. Земельний кодекс України від 25.10. 2001 р. № 2768-III [Електронний ресурс]. – Режим доступу: zakon.rada.gov.ua
10. Мартин А. Г. Регулювання ринку земель в Україні. Наукова монографія/ А. Г. Мартин. - К.: Національний університет біоресурсів і природокористування України. 2011. - 252 с.
11. Статистичні дані Мелітопольського управління земельних ресурсів в Запорізькій області. – Мелітополь, 2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [//mel.gov.ua/index/melitopolskiy_rayon/0-15](http://mel.gov.ua/index/melitopolskiy_rayon/0-15)
12. Статистичні дані Головного управління статистики в Запорізькій області. - Мелітополь, 2016 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [//zr.ukrstat.gov.ua](http://zr.ukrstat.gov.ua)

*T.L.Krasnodyed, Ph.D., associate professor, O.A.Plaksin, Ph.D., associate professor
Taurian State Agrotechnical University*

Annotation. *The article revealed the relevance of studying the process of acquiring limited real rights to use someone else's land for agricultural purposes for agricultural or industrial and business needs. However, the analysis revealed the objective need for this process in Zaporizhia region. The study analyzed the theoretical foundations of the land law, the current Land Code of Ukraine and determined that the right land easement - the right owner or land user of land for limited paid or free use of someone else's land (plots). Found that the right of servitude is divided into perpetual lease and superficies that under mean the right to use someone else's land for agricultural needs and the right to use it for development. However, when analyzing the peculiarities of acquiring limited real rights for agricultural land is in the Zaporozhye region, which include: excellent climatic features, value and perpetual lease superficies direct correlation concluded agreements, easements regional income and social as economic areas. Also, the mechanism of rationalization of the use of limited real rights in agricultural land use Zaporozhye region, which includes areas of improvement at the state, business and consumer level.*

Keywords: *Land, landlord, tenant, limited property rights, the right of servitude, perpetual lease, superficies, natural and economic characteristics, regional income, Zaporizhia region*