

ОСОБЛИВОСТІ РЕАЛІЗАЦІЇ ОБМЕЖЕНИХ РЕЧОВИХ ПРАВ НА ЗЕМЛЮ В ЗАПОРІЗЬКІЙ ОБЛАСТІ

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, особливо беручи до уваги той факт, що раніше даній проблематиці публікацій майже не присвячено, зокрема в сільськогосподарському землекористуванні.

Аналіз останніх досліджень і публікацій.

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.

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 [1, 2].

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.

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 заключених 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 автора, повинні вирішуватися на трьох основних рівнях – і держава, і власники земельних ділянок, і користувачі ними повинні приймати в цьому безпосередню участь.

Держава: удосконалення нормативно-правової бази щодо укладання договорів сервітутів та відшкодування природно-економічних збитків від них; сприяння суб'єктами економічної діяльності цільовому використанню земельних ділянок сільськогосподарського призначення; встановлення чіткого обмеження випадків безоплатного користування чужою сільськогосподарською ділянкою.

Власники земельних ділянок: покращення природно-біологічних, економічних властивостей, ландшафту земельної ділянки, реконструкція проїзних та під'їзних шляхів; формування технічно-обслуговуючої, комерційної та інших видів інфраструктури на земельній ділянці; встановлення ринково-вигідної ціни на обмежене платне користування чужою земельною ділянкою.

Користувачі чужою земельною ділянкою: дотримання умов договору (якщо такий передбачається) щодо правил користування земельною ділянкою, строків сплати тощо; сприяння збереженню та підвищенню природно-біологічних, економічних та інших властивостей земельної ділянки під час користування нею.

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. *Земельне право України: Підручник/ М. В. Шульга і ін. - К.: Юрінком Інтер, 2004. - 368 с.*
2. *Земельний кодекс України від 25.10. 2001 р. № 2768-III*
3. *Регулювання ринку земель в Україні. Наукова монографія/ А. Г. Мартин. - К.: Національний університет біоресурсів і природокористування України. 2011. - 252 с.*
4. *Статистичні дані Мелітопольського управління земельних ресурсів в Запорізькій області*
5. *Статистичні дані Головного управління статистики в Запорізькій області*