

*УДК 349.42*

## **ЗЕМЕЛЬНІ ДОВІРЧІ ПРАВОВІДНОСИНИ: ТЕОРІЯ І ПРАКТИКА**

***НОСІК В. В.***

*Київський національний університет імені Тараса Шевченка, м. Київ, Україна*

Досліджуються теоретичні і практичні питання юридичної природи довірчого управління і довірчої власності у сфері здійснення права приватної власності на земельні ділянки, регулювання суспільних відносин з використання і охорони земель сільськогосподарського призначення на основі договорів довірчого управління і довірчої власності.

**Ключові слова:** право власності на землю, довірче управління, довірча власність, консолідація земель, земельний банк, обіг сільськогосподарський земель, ринок земель.

За Конституцією України громадяни, юридичні особи і держава набувають і реалізують право власності на землю виключно відповідно до закону (ч.2 ст. 14). Водночас норми статті 41 Основного закону держави гарантують непорушність права приватної власності і закріплюють кожному право володіти, користуватись і розпоряджатись своєю власністю відповідно до закону для задоволення своїх потреб. Тому в Україні кожен власник земельної ділянки може розпорядитись нею на свій розсуд не забороненими законом способами, серед яких у чинному земельному і цивільному законодавстві вирізняють наступні: самостійно використовувати належну власнику ділянку або ж надати її у користування іншим особам на умовах оренди, суперфіцію, емфітевзису, ренти, іпотеки, державно-приватного партнерства, відчужувати земельні ділянки на підставі правочинів тощо.

Оскільки у чинному земельному законодавстві України перелік законних способів розпорядження земельними ділянками не є вичерпним, то виникає запитання щодо можливості і допустимості розпорядження земельними ділянками приватної власності передачі їх у довірче управління, включаючи й довірчу власність, іншим особам та законодавчого закріплення таких правових форм використання земельних ділянок на землях різних категорій.

В теоретичному плані така постановка питання є новою для сучасної доктрини земельного права з огляду на те, що в земельному праві України така форма реалізації права приватної власності на землю поки що залишається не визнаною і тому не використовується у законотворенні та правозастосуванні. У ЗК України та інших актах земельного законодавства не передбачається можливість приватного власника землі передавати земельні ділянки в довірче управління чи довірчу власність. Водночас цей закон і не забороняє приватним власникам землі вчинювати дії, спрямовані на ефективне використання своєї власності. В українській науці земель-

ного права питання теорії і практики довірчих суспільних відносин у сфері здійснення суб'єктивного права власності на землю залишаються не дослідженими.

У національному цивільному законодавстві, а також в українській науці цивільного права довірче управління майном з переходом у довірчу власність і без такого переходу титульної власності на майно розглядається як самостійний інститут, норми якого закріплюють особливості використання майнових об'єктів на основі договору управління майном[1].

Згідно з ЦК України, предметом такого договору може бути, крім інших майнових об'єктів, також нерухомі речі (нерухоме майно, нерухомість), до яких за ст. 181 цього кодексу належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення. Виходячи цього, а також враховуючи положення ст. 9 ЦК України щодо особливостей регулювання суспільних відносин у сфері природокористування нормами цивільного законодавства, можна стверджувати, що власник земельної ділянки вправі шляхом укладення відповідного договору передати її в довірче управління іншим особам. При цьому застосування загальних положень ЦК України до регулювання довірчих відносин у сфері використання землі забезпечує законність дій власників земельних ділянок щодо передачі останніх у довірче управління, однак не повністю враховує особливості землі як об'єкта права власності і використання в разі передачі ділянки у довірче управління. Тому дослідження земельно-правової природи довірчих відносин при здійсненні суб'єктивного права власності на землю викликає не лише науково-теоретичне інтерес з точки зору предмету земельного права, а має також практичне значення щодо пошуку найбільш прийнятних організаційно-правових форм використання земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення в період реформування земельних відносин і після завершення земельної реформи, удосконалення земельного законодавства та практики його застосування

Аналіз норм ЦК України щодо управління майном через призму реалізації суб'єктивного права власності на землю дозволяє окреслити основні ознаки юридичної моделі довірчого управління щодо землі як об'єкта права власності громадян і юридичних осіб.

Зокрема, довірче управління земельною ділянкою передбачає обов'язкове укладення відповідного договору, за яким одна сторона (установник управління) передає другій стороні (управителеві) на певний строк ділянку в управління, а друга сторона зобов'язується за плату здійснювати від свого імені управління цим об'єктом в інтересах установника управління або вказаної ним особи (вигодо набувача). При цьому у ЦК України закріплюються вимоги щодо форми договору управління нерухомим майном, згідно з якими такий договір укладається в письмовій формі, підлягає нотаріальному посвідченню і державній реєстрації.

В структурі довірчо-земельних правовідносин суб'єктами є установник, управитель, вигодо набувач, об'єктом – земельна ділянка, зміст – права і обов'язки сторін за договором управління нерухомістю.

За ЦК України, установником управління земельною ділянкою може бути лише її власник. З цього загального правила у законі закріплюються винятки, згідно з якими закон надає право іншим особам бути установником управління, а саме: ор-

гани опіки і піклування, опікуни і піклувальними, неповнолітні особи з дозволу батьків (усиновлювачів) або піклувальника.

За ЦК України управителем земельної ділянки може бути особа із спеціальним правовим статусом, а саме суб'єкт підприємницької діяльності. Водночас у згаданому кодексі закріплюється заборона органам державної влади та місцевого самоврядування бути управителем, якщо інше не встановлено законом. Так само не може бути управителем особа, яка має право за договором управління набувати вигоди від земельної ділянки, переданої в управління.

Враховуючи законодавчі вимоги щодо визначення правового становища суб'єктів у довірчих відносинах, пов'язаних з управлінням майном, можна окреслити деякі випадки застосування такої форми реалізації права власності до використання земель сільськогосподарського і несільськогосподарського призначення. Насамперед, довірче управління може мати місце у тих випадках, коли з об'єктивних причин виникає потреба у забезпеченні реалізації права власності на землю та інші об'єкти нерухомості. Крім того, довірчі відносини можуть виникати у випадках, коли власник земельної ділянки не може або ж не хоче самостійно використовувати ділянку за цільовим чи функціональним призначенням і водночас не хоче втрачати титул власника землі. Довірче управління у сфері земельних відносин може бути використане для забезпечення виконання зобов'язань, охорони землі як об'єкта права власності, здійснення підприємницької діяльності, задоволення інших потреб та інтересів власника землі, управителя чи особи, яка одержує вигоду від довірчого управління.

Довірче управління можна розглядати і як форму реалізації правомочності власника розпоряджатись землею, а також як один із способів захисту права власності на земельні ділянки фізичних осіб, місце перебування яких невідоме або їх визнано безвісно відсутніми, малолітніх осіб або фізичних осіб, які визнані недієздатними, неповнолітні особи, цивільна дієздатність яких обмежена. Для прикладу можна навести ситуацію, що виникла у зв'язку з відмовою сільської ради продати суб'єкту підприємницької діяльності земельну ділянку несільськогосподарського призначення, на якій розташована будівля магазину, що була придбана у власність приватним підприємцем, який згодом подарував цю будівлю неповнолітній дочці. Своє рішення виконком сільської ради обґрунтував тим, що за ст. 120 ЗК України право власності на земельну ділянку може набувати особа, яка є власником будівель і споруд на ділянці. При цьому не були враховані норми цивільного і сімейного законодавства України щодо прав на майно неповнолітніх громадян. Зокрема, за ст. 177 Сімейного кодексу України батьки управляють майном, належним малолітній дитині, без спеціального на те повноваження і зобов'язані дбати про збереження та використання майна дитини в її інтересах. При цьому у п.2 згаданої статті передбачається, що батьки малолітньої дитини не мають права без дозволу органу опіки та піклування вчиняти такі правочини щодо її майнових прав: укладати договори, які підлягають нотаріальному посвідченню та (або) державній реєстрації, в тому числі договори щодо поділу або обміну житлового будинку, квартири; видавати письмові зобов'язання від імені дитини; відмовлятися від майнових прав дитини. Згідно ст. 54 ЦК України, якщо власником майна, яке використовувалося у підприємницькій діяльності, стала неповнолітня чи малолітня особа, орган опіки та піклування може призначити управителя цього майна, уклавши з ним договір про управління цим

майном. При здійсненні повноважень щодо управління майном управитель діє від свого імені в інтересах особи, яка є власником майна. При цьому орган опіки та піклування здійснює контроль за діяльністю управителя майном відповідно до правил про контроль за діяльністю опікуна і піклувальника. Виходячи з цього, наявність договору управління будівлею магазину надає право батькові як суб'єкту підприємництва набути у власність дитини земельну ділянку, на якій розташована будівля чи споруда, і здійснювати володіння, користування та розпорядження такою ділянкою та розташованим на ній нерухомим майном на праві довірчої власності.

Згідно п. 2 ст. 316 ЦК України, право довірчої власності є особливим видом права власності, яке виникає внаслідок закону або договору управління майном. Тому характерною ознакою довірчого управління земельною ділянкою, що перебуває у власності фізичної чи юридичної особи, є законодавчо забезпечена можливість власника передати земельну ділянку за договором управління, у якому передбачити перехід права власності до управителя, який відповідно до закону та договору управління володіє, користується і розпоряджається земельною ділянкою на праві довірчої власності. При цьому у ст. 1029 ЦК України передбачається можливість встановлення у законі чи договорі обмеження права власності управителя.

В ЗК України такий вид власності на землю не передбачається. В теорії земельного права юридична сутність права довірчої власності на земельні ділянки не досліджувалась. Водночас в науці цивільного права питання щодо поняття, ознак, змісту довірчої власності є предметом наукового пошуку. Досліджуючи юридичну природу фідучіарної власності Р.А. Майданник у найбільш загальному розумінні розглядає довірчі відносини, пов'язані з переходом права власності, як такі, що передбачають наділення фідучіарія специфічним титулом права фідучіарної власності, зміст якого полягає в залученні майна довіреною особою на підставі цивільно-правових договорів чи інших підстав виникнення цивільних прав, які передбачають перехід права власності на довірене майно з умовою його подальшої передачі визначеним особам при настанні певного юридичного факту [2, 147]. При цьому правова природа довірчої власності полягає в передачі і здійсненні фідучіарним власником самостійного титулу на майно протягом певного часу, обмеженого фідучіарним зобов'язанням виконувати його в інтересах визначених вигодо набувачів осіб, виключно для цілей, встановлених засновником довірчої власності [3, 159].

У відносинах права довірчої власності на земельні ділянки управитель, згідно з договором, володіє, користується і розпоряджається землею від свого імені в інтересах установника управління чи іншої особи, яку визначає у договорі власник, що передає в довірче управління земельну ділянку. При цьому у ЦК України закріплюються обмеження щодо розпорядження об'єктами довірчої власності, суть яких полягає в тому, що управитель може відчужувати майно, передане в управління, укласти щодо нього договір застави лише за згодою установника управління. Крім того, він вправі вимагати будь яких порушень його прав на майно, передане в управління, так само, як і особи, що мають інші речові права на нерухомість. Вчиняючи фактичні та юридичні дії, пов'язані з управлінням майном, суб'єкт підприємництва зобов'язаний повідомляти осіб, з якими він вчиняє правочини, про те, що він є управителем, а не власником майна.

Право довірчої власності на земельну ділянку може здійснюватись у строки, визначені у договорі управління. Якщо сторони не визначили строку управління

земельною ділянкою, то за ЦК України такий договір вважається укладеним на п'ять років. У разі відсутності заяви однієї із сторін про припинення або зміну договору управління майном після закінчення його строку договір вважається продовженим на такий самий строк і на таких самих умовах.

Враховуючи зобов'язальний характер довірчих відносин, у договорі управління земельною ділянкою можуть бути передбачені й інші права та обов'язки сторін щодо здійснення права власності на основі довірчої власності. Зокрема, за ст. 1042 ЦК України управитель має право на плату, встановлену договором, а також на відшкодування необхідних витрат, зроблених ним у зв'язку з управлінням майном. Водночас у ст. 1043 ЦК України передбачається відповідальність управителя за порушення вимог закону і договору щодо управління нерухомістю. Зокрема, управитель, який не виявив при управлінні майном належної турботливості про інтереси установника управління або вигодо набувача, зобов'язаний відшкодувати установникові управління завдані збитки, а вигодо набувачеві - упущену вигоду. Така відповідальність управителя за завдані збитки настає за умови, якщо він не доведе, що вони виникли внаслідок непереборної сили, винних дій установника управління або вигодо набувача.

Управитель несе субсидіарну відповідальність за боргами, що виникли у зв'язку із здійсненням ним управління, якщо вартості майна, переданого в управління, недостатньо для задоволення вимог кредиторів. Крім того, субсидіарна відповідальність управителя настає також у разі вчинення правочинів з перевищенням наданих йому повноважень або встановлених обмежень, за умови, що треті особи, які беруть участь у правочині, доведуть, що вони не знали і не могли знати про перевищення управителем повноважень або встановлених обмежень. У цьому разі установник управління може вимагати від управителя відшкодування завданих ним збитків.

Довірчі відносини у сфері управління земельними ділянками можуть припинятися з підстав, передбачених у ст. 1044 ЦК України щодо припинення договору управління майном, настання яких пов'язується з об'єктами управління, правовим статусом та юридичними діями суб'єктів довірчих відносин. Зокрема, загибель переданого в управління майна визнається юридичним фактом, на підставі якого договір управління перестає діяти. Довірче управління нерухомим майном і, відповідно, відносини довірчої власності на землю припиняються також в разі смерті фізичної особи - вигодо набувача або ліквідації юридичної особи - вигодо набувача, якщо інше не встановлено договором; визнання управителя недієздатним, безвісно відсутнім, обмеження його цивільної дієздатності або смерті; визнання фізичної особи - установника управління банкрутом. Крім того, договір довірчого управління припиняється в разі вчинення суб'єктами довірчих відносин таких дій: подання заяви однією із сторін у зв'язку із закінченням його строку; відмови вигодонабувача від одержання вигоди за договором; відмови управителя або установника управління від договору управління майном у зв'язку з неможливістю управителя здійснювати управління майном; відмови установника управління від договору з іншої причини за умови виплати управителеві плати, передбаченої договором; повного завершення виконання сторонами договору управління майном; дострокового припинення управління майном, якщо це передбачено цим договором, або за рішенням суду

Проведений юридичний аналіз цивілістичної конструкції довірчого управління майном крізь призму реалізації суб'єктивного права власності на землю шляхом ук-

ладення договору управління майном показує, що закріплені у ЦК України загальні положення щодо правового режиму довірчої власності на нерухоме майно є цілком прийнятними для регулювання довірчих земельних відносин. При цьому вбачається, що така форма реалізації суб'єктивного права власності на земельні ділянки може бути застосована для вирішення проблем соціально-економічного, демографічного і особливо юридичного характеру, що мають місце нині у селі через паювання сільськогосподарських угідь, виділення земельних часток (паїв) в натурі (на місцевості) у окремі земельні ділянки. Довірче управління і довірчу власність на землю можна розглядати як один із правових засобів гарантування селянам непорушності права власності на земельні ділянки, що виділені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, а також як спосіб запобігання утворенню латифундій після зняття мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення. За умови закріплення у земельному законодавстві довірчої власності на землю така форма здійснення суб'єктивного права власності на землю у сільському господарстві може стати реальною основою для консолідації розпайованих сільськогосподарських угідь відповідно до оптимальних розмірів земельних площ, необхідних для ефективного ведення високотоварного сільськогосподарського виробництва у різних природно-кліматичних умовах України. Крім того, запровадження довірчої власності щодо розпайованих земель сільськогосподарського призначення суттєво змінює характер економічних відносин між власниками земельних ділянок, користувачами землі і державою, оскільки вся вигода від використання землі буде належати власникам, від імені яких управителі мають забезпечувати найбільш ефективне, раціональне використання землі, забезпечувати її охорону, підвищувати родючість земель, сплачувати державі податки від одержаної власниками землі вигоди, забезпечувати соціальний розвиток сільських територій, відповідати перед власниками за неефективне управління довірчою власністю.

Виходячи з цього, можна стверджувати, що довірча власність на землю є альтернативою сучасним стереотипним підходам до законодавчого закріплення оренди землі як форми реалізації права власності на землю, широке застосування якої в сучасних умовах не забезпечує власникам розпайованих земельних ділянок можливості одержувати високий рівень доходів, супроводжується масовими порушеннями земельних, майнових та інших прав селян як власників ділянок, унеможливує використання коштів на соціальний розвиток села тощо.

Здійснення суб'єктивного права власності на землю через довірче управління і довірчу власність на землі сільськогосподарського призначення дозволяє вирішити проблеми щодо скасування мораторію і запровадження ринкового обігу цих земель шляхом укладення договору купівлі-продажу, міни, дарування, та інших правочинів. Адже наявність у земельному законодавстві і праві інституту довірчої власності на землю і землі сільськогосподарського призначення зокрема, та запровадження його приписів у практику регулювання земельних відносин перешкоджатиме прояву таких негативних явищ у використанні землі, як спекуляція, корупція, масова скупка земель та утворення латифундій, порушення конституційного права громадян на загальне природокористування тощо.

Пояснюється це тим, що довірче управління і довірча власність на землю не передбачають можливості позбавлення права власності селян на приватизовані в результаті розпаювання сільськогосподарських угідь земельні ділянки і водночас

дозволяють концентрувати необхідні земельні площі для сільськогосподарського виробництва, запровадження системи сівозмін, відновлення та будівництва меліоративних споруд, виконання робіт по боротьбі з ерозією ґрунтів, збереження навколишнього природного середовища тощо.

На жаль, наведені вище аргументи щодо переваг довірчого управління і довірчої власності на землі сільськогосподарського призначення не знаходять свого відображення у проектах законів, що розробляються, зокрема, у відхиленому проекті закону “Про ринок земель”, або ж у пропонованих законопроектах «Про обіг земель сільськогосподарського призначення, що перебувають у приватній власності громадян України», у яких купівля-продаж визнається як одна з пріоритетних правових форм забезпечення обороту сільськогосподарських земель.

Зокрема, у одному з розроблених проектів закону «Про ринок земель» пропонується створювати сільські товариства з регулювання обороту земельних ділянок, яким надати, зокрема, права здійснювати обмін або сприяти обміну земельних ділянок за умов зосередження земельних угідь в граничних розмірах у одного власника з метою їх оптимального використання; створювати спеціальний резервний фонд земель сільськогосподарського призначення шляхом викупу земельних ділянок для подальшого його перерозподілу; здійснювати продаж земельних ділянок на користь власників, земельні ділянки яких не відповідають вимогам раціонального використання; здійснювати продаж земельних ділянок громадянам, які переселились на постійне місце проживання в сільську місцевість; систематизувати інформацію про оборот земельних ділянок сільськогосподарського призначення, їх ціну, цільове використання, можливі інвестиції та організувати її доведення до населення тощо. Реалізація таких положень могла б узаконити спекулятивну організаційно-правову структуру, яка всупереч всім загальноприйнятим ринковим засадам переходу суб’єктивних прав на землю здійснювала б посередницькі операції із земельними ділянками сільськогосподарського призначення з метою позбавлення громадян права приватної власності на землю, концентрації сільськогосподарських угідь в окремих осіб, чи у різних земельних фондах без будь якої відповідальності за наслідки такої діяльності.

При цьому у проектах законів зовсім ігноруються юридичні наслідки купівлі-продажу та інших цивільно-правових способів відчуження земельних ділянок приватними власниками, укладення яких тягне за собою повну втрату селянами права власності на земельні ділянки. Більше того, науково-експертний аналіз розроблених нині проектів законів з питань обігу сільськогосподарських земель та їх консолідації показує, що закріплені у нормах законопроектів положення не враховують більшості методологічних засад використання й охорони земель сільськогосподарського призначення, здійснення суб’єктивних прав на земельні ділянки, місця і ролі держави у регулюванні відносин власності на землю та виробництві і реалізації сільськогосподарської продукції. Законопроектами, зокрема, передбачається, що покупцями земель сільськогосподарського призначення можуть бути лише держава, територіальні громади, державний земельний банк і громадяни України. Це означає, що норми законопроекту спрямовані на забезпечення скупки державою розпайованих земель з наступним продажем чи передачею у довгострокову оренду таких ділянок тим чи іншим суб’єктам господарювання, а також гарантують державі і територіальним громадянам в особі органів державної влади (Держземагенства України)

та створеному Державному земельному банку України пріоритетне право на купівлю у селян переданих їм безплатно у приватну власність розпайованих земельних ділянок, передбачають одержання громадянами дозволів у Держземагенства України на придбання земельних ділянок площею понад 100 га. При цьому розрахунки з купівлі-продажу земельних ділянок громадянами України мають проводитись виключно у безготівковій формі. Науково-теоретичний аналіз цих та інших положень законопроекту щодо обігу сільськогосподарських земель дозволяє стверджувати, що їх прийняття призведе до централізації державою функцій з регулювання земельних відносин у сільському господарстві, проявів корупції у земельних відносинах, інших негативних наслідків правового, економічного, соціального характеру.

Тому такі юридичні конструкції регулювання обігу земель сільськогосподарського призначення не можна вважати прийнятними для України з огляду на низький рівень правової обізнаності більшості власників земельних ділянок з особливостями здійснення угод із землею, недосконалість правової системи, і особливо чинного земельного законодавства в частині гарантування права приватної власності на землю, кризовий стан сільського господарства і соціальної сфери села, інші суб'єктивні і об'єктивні чинники.

Сказане не означає, що в сучасних умовах взагалі виключається можливість відчувувати земельні ділянки сільськогосподарського призначення шляхом укладення договорів-купівлі продажу чи інших угод, оскільки право власника вільно володіти, користуватися і розпоряджатися землею гарантується Конституцією України. Тому зрозуміло, що в ринкових умовах угоди купівлі-продажу, міни, дарування, застави тощо мають забезпечувати реалізацію суб'єктивних прав на землю, включаючи й землі сільськогосподарського призначення. Однак в сучасних умовах реформування відносин власності на землю з причин об'єктивного і суб'єктивного характеру не варто очікувати масової скупки сільськогосподарських угідь шляхом укладення договорів купівлі-продажу приватизованих громадянами України земельних ділянок. Адже у ЗК України закріплені значно простіші за механізмами і дешевші за вартістю юридичні моделі позбавлення селян права власності на земельні ділянки і консолідації сільськогосподарських земель у латифундії та концентрації правомочностей власника землі і повноважень на управління цими територіями у окремих фізичних і юридичних осіб. Мається на увазі, зокрема, норма ст.82 ЗК України, за якою юридичні особи набувають право власності на земельні ділянки в разі внесення земельних ділянок її засновниками до статутного фонду, утворення якого за чинним цивільним і господарським законодавством передбачається для різних видів господарських товариств. Характерно, що після внесення власником земельної ділянки до статутного фонду акціонерного товариства, засновник втрачає право власності на таку ділянку, а юридична особа набуває право власності на цю землю, оцінює у вартісному виразі і на загальну суму емітує акції серед засновників та на фондовому ринку. При цьому власник ділянки не може витребувати її в натурі в разі виходу із акціонерів господарського товариства або відчуження його акцій. Усвідомлюючи, що внесення земельної ділянки до статутного фонду господарських товариств є одним із способів реалізації власником землі правомочності розпоряджатись землею на свій розсуд, все ж таки вбачається за доцільне у законодавстві України визначити правові рамки можливої поведінки власників



земельних ділянок, у яких визначити вичерпний перелік випадків, коли особа може внести земельні ділянки до статутних фондів господарських товариств, особливо відкритих акціонерних товариств. У проектах законів України щодо регулювання обігу сільськогосподарських земель у ринкових умовах цим питанням не надається належної уваги. Тому не важко прогнозувати поведінку всіх зацікавлених осіб у консолідації розпайованих земель після зняття чи закінчення дії мораторію на відчуження земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, яка полягатиме у виконанні всіх законних дій щодо внесення земельних ділянок до статутних фондів СВАТів (сільськогосподарських відкритих акціонерних товариств), СКІФів (сільськогосподарських комерційно-інвестиційних фондів), СТОВів (сільськогосподарських товариств з обмеженою відповідальністю), ССЗФ (сільськогосподарських стабілізаційних земельних фондів) тощо, які досить швидко акціонують набути у власність землю з метою проведення фінансових операцій на фондовому ринку України і за її межами.

Резюмуючи викладене, можна зробити висновок, що за Конституцією України реалізація суб'єктивного права приватної власності на землю не виключає можливості для власника володіти, користуватись і розпоряджатись землею шляхом укладення договору довірчого управління земельною ділянкою, який може посвідчувати також право довірчої власності на землю. Проведений аналізу норм ЦК України в частині довірчого управління майном, науково-теоретичних підходів до розгляду довірчих відносин у цивільному праві дозволяє визначити ознаки, які характеризують юридичну сутність довірчого управління землею: а) законодавчо забезпечена можливість і здатність власника земельної ділянки на умовах договору управління землею передати іншій особі всі правомочності володіти, користуватись і розпоряджатись землею у формі права довірчої власності на земельну ділянку; б) укладення договору довірчого управління породжує виникнення особливого виду земельно - довірчих відносин, серед яких вирізняються довірчі відносини власності на землю; в) об'єктом довірчих відносин має бути земельна ділянка, що перебуває у приватній власності; г) суб'єктами довірчих земельних відносин виступають власники землі, які передають ділянки у довірче управління, управителі – суб'єкти підприємницької діяльності, які зобов'язуються здійснювати довірче управління землею, а також у передбачених договором випадках суб'єктами можуть бути особи, які за рішенням власника набувають вигоди від земельних ділянок, переданих у довірче управління; е) зміст цих відносин складають права та обов'язки суб'єктів щодо здійснення довірчого управління землею; є) юридична природа довірчої власності полягає в тому, що управитель реалізує право володіння, користування і розпорядження землею від свого імені в інтересах власника ділянки у межах, визначених законом і договором; ж) управитель має право відчужувати земельну ділянку іншим особам лише за згодою власника землі; з) право довірчої власності на земельні ділянки виникає на підставі закону або договору; к) управитель має право на одержання передбаченої у договорі плати за здійснення довірчого управління; л) за ЦК України мінімальний строк довірчого управління землею становить 5 років; м) законом і договором довірчого управління визначаються підстави юридичної відповідальності управителя і власника землі за порушення договору та чинного законодавства з питань довірчого управління землею. Ці та інші ознаки правової природи довірчого управління землею дають підстави пропонувати у земельному праві України і в законодавстві

сформувати довірче управління землею з переходом права власності на землю до управителя як окремих інститут права і законодавства, складовою частиною якого має стати право довірчої власності на земельні ділянки як окремих особливий вид права приватної власності на землю.

Порівняльний аналіз юридичного змісту довірчого управління землею і права довірчої власності на земельні ділянки показує, що реалізація довірчої власності на землю, особливо на землі сільськогосподарського призначення, у законотворенні і правозастосуванні може бути одним із реальних шляхів забезпечення виходу з критичної соціально-економічної ситуації, що виникла у сільському господарстві після проведеного паювання сільськогосподарських угідь та прискореної “реструктуризації” колективних сільськогосподарських підприємств.

Саме через таку організаційно – правову форму реалізації права приватної власності на розпайовані сільськогосподарські угіддя можна буде провести консолідацію дрібних земельних ділянок у оптимальні за розмірами площі сільськогосподарських угідь для ефективного товарного сільськогосподарського виробництва, запобігти спробам зацікавлених окремих осіб чи соціальних груп сформувати латифундії після зняття мораторію на відчуження земельних ділянок сільськогосподарського призначення, які приватизовані громадянами відповідно до Сертифікату на право на земельну частку (пай). У цьому зв’язку варто було б у законодавстві України встановити обмеження щодо реалізації права власності на землю шляхом внесення земельних ділянок до статутних фондів господарських товариств, особливо акціонерних.

Крім того, вбачається за доцільне при розробці нових земельних законів проводити компаративний аналіз переваг тих чи інших засобів, способів і механізмів у забезпеченні здійснення права власності на землю як з точки зору відповідності їх конституції, так і з точки зору соціальних, демографічних наслідків з огляду на конституційні положення щодо соціальної спрямованості економіки у використанні власності на землю, охорони землі як національного багатства, національної безпеки Українського народу.

Розглянуті аспекти правової природи довірчого управління майном у контексті здійснення суб’єктивного права власності на земельні ділянки лише частково розкривають особливості земельно-довірчих відносин, які поки що не знаходять належного законодавчого забезпечення, не мають поширення у практиці використання земель як сільськогосподарського та і несільськогосподарського призначення і тому юридична природа цих відносин має стати предметом наукового пошуку не лише фахівців з цивільного права, а й науковців, які займаються дослідженням проблем правового регулювання земельних відносин в Україні.

#### *Література:*

1. Майданик Р.А. Проблеми довірчих відносин в цивільному праві. – К. – Видавничо-поліграфічний центр “Київський університет”. – 2002. – 439 с.

**Носік В.В. Земельные доверительные отношения: теория и практика** // Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского. Серия: Юридические науки. – 2013. – Т. 26 (65). № 1. – С. 84-94.

Исследуются теоретические и практические вопросы юридической природы доверительного управления и доверительной собственности в сфере осуществления права частной собственности на земельные участки, регулирования общественных отношений по использованию и охране земель сель-

скохозяйственного назначения на основе договоров доверительного управления и доверительной собственности.

**Ключевые слова:** право собственности на землю, доверительное управление, доверительная собственность, консолидация земель, земельный банк, оборот сельскохозяйственных земель, рынок земель.

**Nosik V.V. Land trusts: Theory and Practice** // Scientific Notes of Tavrida National V. I. Vernadsky University. – Series : Juridical sciences. – 2013. – Vol. 26 (65). № 1. – P. 84-94.

The theoretical and practical issues of legal nature of fiduciary and trust in the implementation of the right of private ownership of land, regulation of public relations for the use and protection of land for agricultural purposes on the basis of trust agreements and trust are investigated.

**Keywords:** land ownership, asset management, trust law, land consolidation, land bank, turnover of agricultural land, land market.