

**МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
КИЇВСЬКИЙ НАЦІОНАЛЬНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ТАРАСА ШЕВЧЕНКА**

На правах рукопису

ЛЬОВОЧКІНА ВАЛЕРІЯ МИХАЙЛІВНА

УДК 347.243

**ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ОБІГУ ЗЕМЕЛЬ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ КНР
ТА УКРАЇНИ: ПОРІВНЯЛЬНО-ПРАВОВИЙ АНАЛІЗ**

Спеціальність: 12.00.06 - земельне право; аграрне право;
екологічне право; природоресурсне право

Дисертація

на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук

Науковий керівник
Мірошніченко Анатолій Миколайович
доктор юридичних наук, професор

Київ - 2016

ЗМІСТ

Вступ.....	3
РОЗДІЛ 1. Теоретико-правові засади обігу земель в Україні та КНР.....	12
1.1. Визначення поняття та правової природи обігу земель	12
1.2. Розвиток та особливості системи земельного законодавства КНР та України, у тому числі щодо обігу земель	32
1.3. Порівняльний аналіз загальних засад та принципів правового механізму обігу земель за законодавством України та КНР	63
Висновки до розділу 1	91
РОЗДІЛ 2. Особливості правових форм обігу земель в Україні та Китайській Народній Республіці	95
2.1. Система речових прав на землю як основа обігу земель.....	95
2.2. Встановлення речових прав щодо земель державної та колективної власності	119
2.3. Порівняння обігу земель за цивільно-правовими угодами в Україні та Китаї...	142
Висновки до розділу 2	161
ВИСНОВКИ.....	164
Використана література	171
1. Спеціальна література	171
2. Законодавство України.....	193
3. Історико-правові пам'ятки	196
4. Законодавство зарубіжних держав	197
5. Матеріали практики, публіцистика	200
6. Законопроекти.....	202
Додаток №1. Закон КНР "Про управління землями"	203
Додаток №2. Закон КНР "Про земельні контракти у сільських місцевостях"	225

Список скорочень

КНР – Китайська Народна Республіка

ЗК України – Земельний кодекс України

ЦК України – Цивільний кодекс України

КУпАП – Кодекс України про адміністративні правопорушення

ПК України – Податковий кодекс України

УРСР – Українська Радянська Соціалістична Республіка

СРСР – Союз Радянських Соціалістичних Республік

РНК РРФСР – Рада Народних Комісарів Російської Радянської Федеративної Соціалістичної Республіки

РНК УСРР – Рада Народних Комісарів Української Радянської Соціалістичної Республіки

ВСТУП

Актуальність теми. Земля – це основа буття людства будь-якої держави і кожної окремої родини.

Земельно-правова доктрина України ґрунтується на тому, що земля – це сукупність специфічних рис і притаманних їй особливостей, які виводять її за рамки звичайних уявлень про речі, у зв'язку з цим, земля є не просто звичайним майном чи товаром, а виступає як цінність особливого гатунку, і насамперед є унікальним природним об'єктом [139, с. 23].

Фактично вся історія розвитку земельних відносин будь-якої держави – це сукупність відносної стабільності цих відносин поміж різними реформами, спрямованих на покращення використання землі.

Нинішня земельна реформа в Україні пов'язана із переходом від адміністративно-командної до ринкової економіки, роздержавленням власності на землю, зокрема, та глибокою трансформацією суспільних відносин взагалі [158, с. 208]. Такі процеси перетворення українського суспільства, які започатковані проголошенням Україною незалежності, зумовили масштабний розвиток законодавства та соціально-економічних відносин, у тому числі і земельних.

Одним із головних напрямів економічних реформ, що були проголошені в Україні, – це здійснення саме земельної реформи. Тому на сьогодні в Україні відбувається складний процес становлення ефективного цивілізованого обігу земель, а також приведення земельних відносин до рівня розвинених держав, що у свою чергу пов'язано з висловленою метою – досягти світових стандартів обігу земель [59, с. 287].

Утім, за роки незалежності, вищевказаної мети повною мірою Україною так і не було досягнуто, а ситуація у сфері земельних відносин, у тому числі обігу земель, й досі залишається доволі складною та подекуди не зрозумілою. Тому варто погодитись, що Україна сьогодні беззаперечно потребує створення сприятливих умов для забезпечення обігу земель шляхом завершення процесу законодавчих реформ [87, с. 39].

З огляду на це проблему недосконалого обігу земель в Україні потрібно розглядати як одну з актуальних тем в юридичній теорії і практиці. А її розв'язання, безумовно, передбачає пошуку оптимальної моделі побудови земельних відносин, і відповідно вдосконалення земельного законодавства шляхом запозичення корисного зарубіжного досвіду серед країн, які сьогодні лідирують в економічній сфері.

Однією із таких держав є Китайська Народна Республіка, що має багату тисячолітню історію, та яка є зразком сучасної успішної ринкової держави. Тому вивчення китайського досвіду, який був отриманий на шляху побудови міцної економіки та досягнення політико-соціального балансу, може бути корисний для України не лише з точки зору науки.

Земельне право Китаю цілеспрямовано не досліджувалось вітчизняними науковцями. Не вивчався досвід і правового регулювання обігу земель в КНР, тому велике наукове і практичне значення має порівняльний аналіз обігу земель в Україні та КНР.

Досвід КНР є надзвичайно цікавим, оскільки Китай зумів побудувати достатньо міцну правову систему земельних відносин та створити умови для функціонування обігу земель при умові відсутності приватної форми власності на землю, зберегти основні засади соціалізму у поєднанні ідеології сучасної стратегії національного розвитку Китаю із принципами ринкової економіки.

Дослідження процесу формування земельних відносин Китаю є достатньо складним, оскільки КНР – держава з багатовіковою історією та традиціями. Історична специфіка розвитку Китаю, безумовно, вплинула на всі сфери життя сучасного китайського суспільства, у тому числі і на земельні відносини. Тому вивчення історії розвитку правового регулювання земельних відносин в КНР також є досить актуальним.

У земельно-правовій літературі України поки що відсутні комплексні теоретичні розробки та монографічні дослідження порівняльного аналізу обігу земель України та Китайської Народної Республіки, хоча окремі правові аспекти обігу земель на прикладі Китаю досліджувались А. М. Мірошниченком, П. В. Пушкарем та ін.

Зважаючи на відсутність належної теоретичної бази, важливим сегментом теоретичних досліджень мають стати питання визначення правової природи обігу земель за законодавством Китаю та порівняльний аналіз його правового регулювання в Україні, що не знайшло свого висвітлення у земельно-правовій літературі.

Науково-теоретичною основою для проведення дослідження у сфері правового регулювання обігу земель в Україні слугували праці українських вчених-юристів у галузі земельного права, а саме: Г. І. Балюк, С. І. Бугери, Д. В. Бусуйок, О. В. Глодової, В. М. Єрмоленка, І. І. Каракаша, Т. О. Коваленко, М. О. Ковальчука, Т. Г. Ковальчук, І. О. Костяшкіна, М. В. Краснової, П. Ф. Кулинича, Т. В. Лісової, Р. І. Марусенка, А. М. Мірошніченка, В. Л. Мунтяна, В. В. Носіка, Г. П. Пасемко, О. О. Погрібного, О. Г. Поліщука, А. І. Ріпенка, В. І. Семчика, В. Д. Сидор, А. К. Соколової, В. І. Федоровича, Г. І. Шарого, Ю. С. Шемшученка, М. В. Шульги та інших вчених.

Комплексний об'єкт дисертаційного дослідження зумовив необхідність використання у роботі досягнень представників інших галузей права, зокрема, були використані праці І. А. Безклубого, О. В. Дзери, Р. А. Калюжного, Р. А. Майданика, О. А. Підпригори, Є. О. Харитонова та ін.

У процесі дослідження особливостей земельного права КНР були використані праці іноземних вчених. Серед них: Жао Йонгйун (Zhao Yongjun), Ерпінг Лі (Erping Li), Юстін Іфу Лін (Justin Yifu Lin), Ван Чао Ган (Wang Chao Gang), Люсі Ченг (Lucie Cheng), Нобору Ніід (Noboru Niida), Чен Чуан (Chen Juan), Ян Шаолі (Yang Shaolei) та ін.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертаційне дослідження виконане на основі та у рамках бюджетної теми «Доктрина права у правовій системі України: теоретичний і практичний аспекти», що досліджувалась на юридичному факультеті Київського національного університету імені Тараса Шевченка (номер теми 116БФ042-01, номер державної реєстрації 01016U006631).

Мета і завдання дослідження. Метою дослідження є вивчення особливостей правового регулювання обігу земель в Китаї у контексті його порівняння з

відповідним інститутом земельного права України, а також вироблення теоретичних засад та практичних пропозицій щодо вдосконалення правового регулювання національного обігу земель.

Для досягнення зазначеної мети в межах роботи необхідно було вирішити такі завдання:

1) дослідити значення основних понять і категорій, що використовуються у цій роботі та у земельному законодавстві як базові, зокрема, таких, як «обіг земель» та «ринок земель», а також розмежувати їх зміст;

2) з'ясувати історичні особливості розвитку законодавства України та КНР у сфері обігу земель, що допомогло б з'ясувати основні закономірності еволюції правового регулювання відносин обігу земель в обох порівнюваних державах;

3) виявити основні елементи правового механізму обігу земель, його види та форми в КНР, а також розкрити особливості їх правового регулювання порівняно з Україною;

4) охарактеризувати право власності на землю в КНР і з'ясувати основні види права землекористування у цій країні та дати їм характеристику;

5) провести порівняльну характеристику особливостей основних форм обігу земель в Україні та КНР, а також виявити специфічні особливості їх регулювання;

6) сформулювати пропозиції у сфері обігу земель щодо вдосконалення земельного законодавства України, в тому числі з урахуванням можливого запозичення Україною окремих аспектів китайського правового досвіду.

Об'єктом дослідження є сукупність суспільно-правових відносин в Україні та КНР, що пов'язані з обігом земель.

Предметом дослідження є нормативно-правові акти, що регулюють земельні відносини (передусім у сфері обігу земель), практика їх застосування у КНР та Україні, а також результати наукових досліджень і матеріали загальної теорії права, земельного та інших галузей права.

Методи дослідження. Тема дисертації, її цілі та завдання обумовили необхідність застосування під час написання даної роботи загальнонаукових та спеціально-юридичних методів дослідження.

Центральним методом даної роботи виступив порівняльно-правовий аналіз, який було покладено в основу дослідження земельного законодавства України та Китаю. Формально-логічний, а також логіко-семантичний методи були використані для здійснення аналізу понятійно-категоріального апарату у сфері обігу земель. Використання цих методів мало місце, зокрема, при визначенні поняття «обіг земель». Системно-структурний метод було застосовано для дослідження поняття, ознак та структурних елементів земельних правовідносин у сфері обігу земель. Такий загальнонауковий метод, як метод індукції, був використаний автором при формулюванні та викладенні загальних висновків даної роботи. Історичний метод дав змогу здійснити дослідження процесу становлення та поетапного розвитку обігу земель в Україні та Китаї у різні історичні періоди.

У процесі дослідження також були використані й такі загальнонаукові методи пізнання, як спостереження, опис, узагальнення, пояснення та інші. Використання цих методів дало можливість охарактеризувати інститут обігу земель, а також виділити особливості його правового регулювання тощо.

Крім загальнонаукових методів, були використані й спеціальні методи, такі як метод тлумачення правових норм, компаративістський метод та інші. Зокрема, компаративістський метод був покладений в основу здійснення порівняльного дослідження правових інститутів в Україні та Китаї, а також виникнення, розвитку та функціонування такого правового явища, як обіг земель в обох державах. Окремо було використано діалектичний метод, за допомогою якого у даній роботі було досліджено правову природу обігу земель та основні закономірності його розвитку.

Наукова новизна одержаних результатів полягає у тому, що на підставі аналізу законодавства та фахової літератури вперше проведено комплексне дослідження порівняльного аспекту обігу земель в Україні та Китайській Народній Республіці і визначено спільні та відмінні риси обігу земель в обох державах.

Зокрема, *уперше*:

- доведено, що земельне законодавство КНР хоча і не визнає формально права приватної власності на землю, проте де-факто таке право існує у певній

прихованій (латентній) формі, і такий стан речей обумовлює специфіку існуючого обігу земель в Китаї;

- запропоновано власну класифікацію обігу земель в КНР. А саме, на основі системи землекористування виділено дві окремі форми обігу земель Китаю: обіг земель державної власності та обіг земель колективної власності. У свою чергу, обіг земель державної власності в КНР умовно поділено на два рівня: первісний та вторинний рівень набуття відповідними суб'єктами прав землекористування. До первісного рівня віднесено адміністративний обіг земель Китаю, який відбувається на основі надання (відступлення) державою прав на користування землею. До вторинного рівня – обіг земель Китаю, який відбувається після набуття суб'єктами прав землекористування, в основному на підставі договорів оренди землі;

- досліджено основні способи набуття прав на землю державної власності в КНР в адміністративному порядку порівняно із практикою набуття прав на землю у відповідному порядку в Україні. Автором доведено, що право на землю державної власності в КНР набуваються відповідними суб'єктами шляхом виділення або відступлення їм цього права органами державної влади. Виділення є безоплатною формою набуття прав користування землею для задоволення загальних державних і соціальних потреб, а відступлення є платною формою набуття відповідними суб'єктами прав користування землями державної власності для задоволення власних потреб та інтересів;

- розкрито сутність системи користування землями колективної власності у Китаї, яка функціонує у різних формах сімейного підряду. Встановлено, що зазначені форми виникають у процесі реалізації відповідних механізмів обігу земель. При цьому дані форми та їх правовий режим ґрунтуються на тому, що формально вся земля належить сільським колективам, які їй надають відповідні земельні ділянки у користування та обмежене розпорядження окремим домогосподарствам на підставі довгострокових контрактів. Доведено, що під час строку дії зазначених контрактів селяни користуються та розпоряджаються землями на власний розсуд, включаючи можливість передачі цих земель у заставу, сплачують певні податки за землекористування та, зазвичай, мають право на всю

вироблену продукцію. Таким чином, це підтверджує висновок автора про наявність, хоч і з певними обмеженнями, існування прихованого права приватної власності на землю в Китаї;

- розкрито сутність основних форм обігу колективних земель в Китаї, а саме системи «двох полів» та акціонерних кооперативів. Встановлено, що система «двох полів» має два види. За першим типом колективна земля призначена для забезпечення базових потреб селян, а за другим типом землі призначені для здійснення ринково-орієнтовних операцій і, зазвичай, здаються в оренду чи суборенду. Доведено, що система акціонерних кооперативів також є певною формою обігу колективних земель, яка ґрунтується на китайській системі побутової відповідальності і являє собою акціонерне товариство (кооператив) у сфері сільськогосподарського виробництва, яке фактично займається наданням прав землекористування;

- доведено, що сучасне китайське законодавство формально не визнає правочини щодо купівлі-продажу, міни та дарування землі, проте в силу певних юридичних механізмів допускає їх фактичне існування у системі обігу земель Китаю.

Удосконалено:

- науковий підхід до розуміння співвідношення змісту та теоретично-правових аспектів таких понять, як «обіг земель» та «ринок земель». Зокрема, встановлено, що обіг земель – це безпосередньо соціально-економічний та нормативно врегульований процес переходу прав на землю між відповідними суб'єктами, що може відбуватись за допомогою різних механізмів, у тому числі за рахунок ринку земель.

Набули подальшого розвитку положення про те, що:

- право приватної власності на землю є центральною та базовою умовою формування функціонального обігу земель будь-якої держави в умовах ринкової економіки, що, зокрема, підтверджується виникненням та існуванням в Китаї прихованої форми приватної власності. Це у свою чергу є свідченням

безпомилковості обраного Україною напрямку на забезпечення права приватної власності на землю;

- важливою гарантією ефективного та сталого обігу земель для України є забезпечення балансу між правом власності на землю усього народу, що від його імені реалізовує держава, та приватною формою власності на землю окремих суб'єктів;

- існуюче земельне законодавство України щодо обігу земель вимагає всебічного удосконалення, зокрема, шляхом запровадження ефективного державного регулювання, насамперед за рахунок дерегуляції державного втручання у цю сферу. Вбачається, зокрема, що необхідно удосконалити систему державної реєстрації прав на землю шляхом спрощення відповідного механізму реєстрації та його доступності для відповідних суб'єктів.

Теоретичне значення одержаних результатів полягає в можливості їх використання: в подальших наукових дослідженнях щодо правового регулювання обігу земель за законодавством України та Китаю; при підготовці підручників, навчальних посібників, методичних матеріалів; при викладанні навчальних дисциплін “Земельне право”, “Проблеми земельного та екологічного права”, “Земельне порівняльне право”, “Актуальні проблеми правового регулювання земельних правовідносин”, “Проблеми реалізації прав на землю” та інших спецкурсів земельно-правового спрямування.

Практичне значення одержаних результатів. Результати дослідження можуть бути використані для удосконалення законодавства України, що регулює відносини у сфері обігу земель, та практики його застосування.

Особистий внесок здобувача. Дисертація є самостійною, завершеною науковою роботою. Усі сформульовані в дисертації теоретичні положення, висновки і пропозиції обґрунтовано на основі власних досліджень.

Апробація результатів дисертації. Основні теоретичні положення, висновки та пропозиції, що містяться в дисертації, обговорювались і були схвалені на засіданні кафедри земельного та аграрного права юридичного факультету Київського національного університету імені Тараса Шевченка.

Основні положення дисертації були апробовані у виступах з науковими доповідями на Міжнародній науковій конференції «Сучасний стан і перспективи розвитку держави і права» (м. Дніпропетровськ, 13–14 грудня 2013 року); Міжнародній науково-практичній конференції «Актуальні питання теорії та історії держави і права в дослідженнях студентів і молодих учених» (м. Бердянськ, 27–28 листопада 2013 року); Міжнародній науково-практичній конференції «Пріоритетні напрями розвитку сучасної юридичної науки» (м. Харків, 19–20 вересня 2014 року); Міжнародній науково-практичній конференції «Правове регулювання суспільних відносин: актуальні проблеми та вимоги сьогодення» (м. Запоріжжя, 26–27 вересня 2014 року); Міжнародній науково-практичній конференції «Розвиток державності та права в Україні: реалії та перспективи» (м. Львів, 26–27 вересня 2014 року); Міжнародній науково-практичній конференції «Сучасні тенденції в юридичній науці України та зарубіжних країн» (м. Запоріжжя, 25–26 вересня 2015 року).

Публікації. Основні положення та результати дисертації знайшли відображення у 11 опублікованих працях за темою дисертації, 4 з яких опубліковано у фахових виданнях України, 1 наукова стаття опублікована у міжнародному науково-практичному виданні, а також тези 6 доповідей були представлені на наукових конференціях.

Структура та обсяг дисертаційної роботи обумовлені поставленими метою і завданнями даного дослідження. Дисертаційне дослідження складається зі вступу, двох розділів, що містять шість підрозділів, висновків, списку використаних джерел та додатків. Загальний обсяг роботи складає 236 сторінок, із них основного тексту 170 сторінок. Список використаних джерел містить 306 найменувань.

РОЗДІЛ 1. Теоретико-правові засади обігу земель в Україні та КНР

1.1. Визначення поняття та правової природи обігу земель

Процеси трансформації українського суспільства, що започатковані проголошенням Україною незалежності, супроводжуються якісними змінами у всіх сферах життя нашого суспільства і у першу чергу в економічній сфері.

В. М. Єрмоленко вказує, що глобалізація світових процесів розвитку суспільства ставить перед Україною проблему інтегрування до світового співтовариства [95, с. 43]. Тому, як слушно вказує М. О. Ковальчук, забезпечення прогресивного економічного і соціального розвитку українського суспільства потребує вирішення комплексу важливих питань і проблем, пов'язаних з використанням землі, створення належних правових, інституційних та інших умов щодо доступу інвесторів до землі, а також питання щодо використання земель для залучення інвестицій у економічний розвиток [116, с. 94]. У зв'язку з цим одним із головних напрямів економічних реформ, які було обрано в Україні – стала земельна реформа, без якої перехід до дійсно ринкових відносин є неможливим.

Це обумовлено тим, що, дбаючи про успішне майбутнє своєї країни та її сталий розвиток, будь-яка держава повинна проводити розумну політику щодо регулювання земельних відносин, забезпечувати ефективний перерозподіл земель, їх раціональне використання і охорону, як основного національного багатства. Земля дійсно завжди була і буде особливим та надзвичайно цінним природним ресурсом, без якого жодна країна не здатна існувати. Тому не випадково однією із визначальних ознак функціонування держави є територія, тобто просторова сфера дії державного суверенітету та територіальної юрисдикції держави [192, с. 94]. Саме тому на законодавчому рівні Конституція України [240, ст. 14] та Земельний кодекс України [242, ст. 1], а також інші нормативно-правові акти [245; 259; 246] визначають землю як основне національне багатство, яке перебуває під особливою охороною держави. Необхідно усвідомлювати, що «без динамічного обігу земельних ділянок жодна економіка не зможе нормально функціонувати. Таким чином, завдання законодавця та суб'єктів правозастосування – забезпечити якомога

швидший і простіший оборот земельних ділянок» [167, с. 3].

Це передусім обумовлено тим, що земельні ділянки займають особливе місце, оскільки вони є просторовою основою для будь-якої людської діяльності.

Як відзначає Тім Хенстед, ринки землі визначають і підтверджують вартість активів, які можуть бути передані наступному поколінню і використані як основа для планування напрямів людської діяльності [80, с. 13].

При цьому слід мати на увазі, що земля має багатогранне значення для людини та виконує для неї фактично потрійну роль, а відповідно може розумітись у трьох значеннях, а саме:

- в екологічному розумінні, земля є охоронюваним законом природним об'єктом, що існує незалежно від волі людини [117, с. 12];
- з економічної точки зору, як об'єкт господарської та іншої діяльності, земля є основним засобом виробництва;
- у політико-державному аспекті, земля виконує роль територіально-просторового базису існування держави [195, с. 169], та виступає її субстанціональною основою [156, с. 225].

Слід мати на увазі, що юридичну науку і практику земля цікавить у всіх трьох згаданих вище значеннях.

Який би із зазначених аспектів ми не обрали, земля може бути розглянута у якості об'єкта правового регулювання. Тому у контексті правовідносин, які утворюються щодо землі, вона є об'єктом дослідження цілої низки юридичних наук, таких як конституційне, земельне, екологічне, цивільне, господарське право тощо. Однак, для земельного права, земля виступає центральним об'єктом дослідження.

Особливе місце тут займає питання, пов'язане із правовим статусом земельної ділянки, оскільки зазначена вище потрійна роль землі у системі життєзабезпечення людини призводить до того, що у нормативних актах термін «земля» тлумачиться у двох різних розуміннях, а саме, у політико-правовому значенні [248, ст. 1], та у природно-ресурсному [252].

У зв'язку з цим, а також з деяких інших причин, у сучасній юридичній науці існує безліч підходів до визначення землі як об'єкта правовідносин, у тому числі і з точки зору приватного права.

Водночас земельно-правова доктрина України ґрунтується на тому, що «земля характеризується такою сукупністю специфічних рис і притаманних їй особливостей, які виводять її за рамки звичайних уявлень про речі, майно, предмети і товари. Тому земля розуміється не як звичайне майно чи товар у традиційному розумінні, а виступає передусім як цінність особливого гатунку, і, більше того, як унікальний природний об'єкт» [140, с. 23]. Все це призводить до певної дискусійності у сфері визначення поняття «земля».

Разом з тим, можна стверджувати, що, незважаючи на всі розбіжності, в українській юридичній науці сьогодні існує усталена загальна точка зору щодо тлумачення поняття «земля». Відповідно до неї, в юридичному значенні земля – це «розташована над надрами в межах державних кордонів частина земної поверхні з родючим шаром ґрунту, який використовується для виробництва у сільському господарстві абсолютної і додаткової вартості, що має розподілятися між сільським господарством, промисловістю і державою через приватну і суспільну форми власності за об'єктивним природним законом прогресивного економічного розвитку суспільства, що забезпечує збереження і підвищення родючості ґрунту, відновлення людської праці і розширене відтворення капіталу з метою забезпечення потреб та інтересів кожного громадянина і всього українського народу [176, с. 496].

Цей підхід знайшов відображення і у чинних нормативно-правових актах [242, ст. 79]. Також згідно з Державним стандартом «Землі. Терміни та визначення ДЕСТ 26640-85 (СТ СЕВ 4472-84)» 1985 р., земля – це найважливіша частина навколишнього природного середовища, яка характеризується простором, рельєфом, кліматом, ґрунтовим покривом, рослинністю, надрами, водами, є головним засобом виробництва в сільському та лісовому господарстві, а також просторовим базисом для розміщення підприємств і організації всіх галузей народного господарства [247].

Таким чином, незважаючи на певні відмінності у розумінні поняття «земля» у приватному праві, зазвичай її розуміють як особливий об'єкт нерухомості,

обмежений повітряними кордонами, що має природне походження та специфічні властивості, і який при цьому є предметом правового регулювання.

Варто зауважити, що в Китаї поняття «земля» розуміють аналогічним чином, тобто як певний простір земної поверхні із чітко визначеними кордонами [1, с. 107].

До сказаного слід додати, що існують певні особливості застосування ключових термінів земельного права таких як «земля», «земельні ресурси» та «земельна ділянка». В українській правовій науці триває дискусія щодо юридичної природи вказаних категорій та їх співвідношення. Це пояснюється тим, що дані поняття закріплюються на законодавчому рівні без визначення їх істотних ознак, що у свою чергу призводить до різного тлумачення вказаних термінів [91, с. 23].

З цього приводу ми погоджуємось з думкою А. М. Мірошниченка, який зазначає, що «...аналіз земельного законодавства в цілому дозволяє стверджувати, що термін «земля» у ньому вживається у двох розуміннях – (1) як земна поверхня та певний простір над і під нею (земля «у суворому розумінні») – саме так вживається цей термін, наприклад, у словосполученні «моніторинг земель», та (2) як синонім терміна «земельна ділянка» – саме в такому значенні вживається термін «земля» у словосполученнях «оренда землі», «купівля-продаж землі» тощо [165, с. 14].

З огляду на це надалі термін «земля», якщо не буде зазначено інше, будемо розуміти як синонім терміна «земельна ділянка».

При цьому вважаємо за необхідне ще раз наголосити, що земля, з одного боку, – це невід’ємна властивість будь-якої країни, що забезпечує її державну суверенність та незалежність. З другого – вона є не лише запорукою існування держави де-юре, а й безпосередньо забезпечує її функціонування де-факто, оскільки земля є не лише простором для формального розташування певної політико-правової організації суспільства, а й надає всі необхідні блага для його існування.

Вважаємо, що загальнонаціональна державна політика щодо використання землі, повинна будуватися саме виходячи із такого глибокого свідомого розуміння її, як цінності. І тому, на нашу думку, дослідження земельних відносин у межах земельного права є не менш важливим і значущим, ніж вивчення цих відносин у сфері публічного права. Тут на першу позицію висуваються питання правового

статусу земельної ділянки (землі), зокрема, питання пов'язані із правом на неї приватної власності.

У відносно недалекому минулому в Україні панував жорсткий принцип виключної державної власності на землю. З нього випливав і принцип її невідчужуваності, відповідно до якого, земля була повністю вилучена із цивільного обігу і не могла бути предметом цивільно-правових угод. Не допускалися будь-які правочини із землею, які б змінювали її власника, навіть у тих випадках, коли земля належала до споруд, і право користування землею під цією спорудою було похідним від самого права на споруду.

Нині українська держава відмовилась від статусу єдиного і виключного власника землі. І це передусім пов'язано з тим, що перехід України та країн постсоціалістичного простору до ринкової економіки передбачає собою еволюційний процес розвитку ринку сільськогосподарських земель та залучення землі у ринковий обіг. А це безпосередньо неможливо зробити без здійснення радикальних змін раніше усталених земельних відносин, а також без впровадження різних форм власності на землю [152, с. 41].

Таким чином, саме орієнтація нашої країни на побудову ринкових відносин призвела до кардинальної зміни підходів у сфері права власності на землю та його правового регулювання.

Сьогодні в Україні офіційно визнається приватна власність на землю, що насамперед передбачено Конституцією [253, ст. 41] та Земельним кодексом України [256, ст. 78]. Тому у сучасних умовах динамічного розвитку ринкових відносин в Україні відбувається та відбуватиметься надалі інтенсивний перерозподіл власності на землю, що робить земельні ділянки невід'ємним об'єктом цивільного обігу нерухомості. Це у свою чергу зумовлює існування певних специфічних правовідносин і відповідних правових явищ, які були невластиві за радянських часів. Зокрема, і таких як «обіг земель».

Таким чином, появу обігу земель в Україні на сучасному етапі її розвитку, та появу відповідного інституту і термінології, можливо розглядати як результат реформування відносин власності на землю, що дає змогу поступово і послідовно

формувати ринок земель у нашій державі, а також підвищувати ефективність обігу земель в цілому.

Визначаючи землю (земельну ділянку) об'єктом цивільного обігу, сучасна юридична наука і практика (у тому числі у процесі нормотворчості) стикаються із низкою проблем, пов'язаних із формуванням категоріально-понятійного апарату, за допомогою якого формалізується система юридичних норм, і регулюється вказана сфера суспільних відносин. У першу чергу, це проблема універсальності та уніфікованої єдності цього апарату.

Першочергове значення цієї проблеми обумовлено тим, що система таких понять формує вихідну логіко-методологічну базу як юридичної науки, так і практики, оскільки є основним його інструментарієм. Не випадково Г. С. Цехмістрова зазначає, що у будь-якій сфері буття та діяльності первинною ланкою у процесі пізнання є накопичення наукових фактів, тобто знань про об'єкт чи явище, аргументованість яких доведена, і які стають складовою наукових знань лише після їх систематизації та узагальнення за допомогою понять, абстракцій та визначень [218, с. 24].

І хоча ми погоджуємось із думкою А. М. Мірошніченка, який вказує, що значення будь-якого терміна насамперед обумовлюється виключно його змістом, який у нього вкладається і контекстом, у якому воно вживається [166, с. 13], одночасно вважаємо, що категоріально-понятійний апарат, його чіткість та системність, все ж таки має велике значення для регулювання будь-якої сфери людського буття, у тому числі і земельних правовідносин. У даному випадку процес нормативного забезпечення обігу земель вимагає чіткого та одноманітного розуміння змісту юридичних приписів, які містяться у нормах щодо регулювання земельних відносин.

Щоб упевнитись у правильності даної точки зору, достатньо поглянути на сучасне українське законодавство, яке фактично починається із визначення понять і термінів, що використовуються у тексті того чи іншого нормативного акта.

Тому можна стверджувати, що умовою нормального розвитку сфери земельних відносин (як і будь-якої іншої), є формування та визначення адекватного і

достатньо чіткого категоріально-понятійного апарату, який використовується у процесі як регулювання відповідних відносин, так і у правозастосовній діяльності. На жаль, сьогодні у сучасній українській юридичній науці та чинному законодавстві ця умова не виконується, оскільки відсутнє єдине та ціле розуміння кола понять щодо визначення термінологічного апарату інституту обігу земель.

Зазначену проблему формування категоріально-понятійного апарату потрібно розв'язати і для успішного досягнення результатів даної роботи, оскільки далі будемо використовувати цілу низку термінів, пов'язаних із обігом земель, тому повинні чітко й однозначно розуміти значення і зміст таких понять, як «обіг земель», «ринок земель» та деяких інших.

Справді, спробуємо визначити зміст основних понять, що використовуються у процесі регулювання сфери обігу земель, наведемо і дефініції цих понять, які найпоширеніші в юридичній літературі, проаналізуємо їх, та оберемо ті, які є найбільш прийнятні, а за відсутності останніх, – дамо своє авторське визначення.

Виходячи із предмета дисертаційного дослідження, перш за все, виникає необхідність у з'ясуванні змісту поняття «обігу земель» та його визначення.

Хоча на сьогодні пряме визначення поняття «обігу земель» у чинному законодавстві України відсутнє, утім, його намагаються дати автори деяких законопроектів, пов'язаних із обігом земель, що подані на розгляд до Верховної Ради України.

Зокрема, проект Закону України «Про ринок земель» (реєстраційний номер 9001-д від 07.12.2011 р.) [306] визначає обіг земельних ділянок (прав на них), як перехід права на земельну ділянку від однієї особи до іншої на підставі правочинів, у тому числі укладених за результатами земельних торгів.

Відповідно до іншого законопроекту «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» (реєстраційний номер 11315 від 10.10.2012 р.) [305], обіг земель – це врегульовані нормами законодавства суспільні відносини щодо переходу прав на земельні ділянки з підстав і в порядку, визначеному законом, договором, рішенням суду.

Тут доцільно звернути увагу на те, що, (а) формулюючи визначення поняття, яке пов'язується із переходом прав на землю, застосовується саме термін «обіг»; (б) при формуванні нормативного визначення поняття обігу земель, у вказаних законопроектах, їх автори намагаються дотримуватись універсального розуміння змісту терміна «обіг», під яким, як правило, розуміється переміщення або зберігання та будь-які інші дії, у тому числі пов'язані зі зміною права власності чи на володіння об'єкта, включаючи купівлю-продаж, обмін або дарування [237, ст. 1].

Так, наприклад, Закон України «Про обіг векселів в Україні» встановлює, що «обіг» полягає у видачі переказних та простих векселів, здійсненні операцій із векселями та виконанні вексельних зобов'язань у господарській діяльності [255], а Закон України «Про обіг в Україні наркотичних засобів, психотропних речовин, їх аналогів і прекурсорів» поняття «обіг» розуміє як виробництво, виготовлення, перевезення, пересилання, придбання, ввезення та вивезення, транзит, використання певних наркотичних засобів [238, ст. 1].

Таким чином, з точки зору українського законодавця, «обіг» є процесом обороту (руху) різних об'єктів, зокрема і переходу прав на них, який регулюється у встановленому законодавством порядку в залежності від сфери правовідносин.

Тут слід зазначити, що, незважаючи на ті зовнішні відмінності від наведених вище тлумачень, поняття «обіг», що міститься у різних українських нормативно-правових актах і законопроектах, загалом в українському праві зберігається загальна логіка та зміст цього поняття. А саме, обіг земель – це процес руху об'єкта від одного суб'єкта до іншого. У той же час обіг земель, на відміну від інших видів обігу, пов'язаний із переходом саме правового титулу на землю, тоді як для інших об'єктів, обіг може тлумачитись більш розширено як, скажімо, перевезення, транзит тощо.

Окремо слід зазначити, що поряд із поняттям «обіг земель», у юридичній науці та практиці використовується термін «оборот земель». Відповідно виникає питання про те, який саме термін, – «обіг земель» чи «оборот земель» для юридичної науки і практики є більш прийнятним щодо позначення операцій, пов'язаних із переходом прав на земельні ділянки. Дослідивши значення кожних із

вказаних термінів, ми дійшли висновку, що маємо справу із морфологічними синонімами.

Так, слово «оборот» в українському значенні означає обертання або обіг [109], а «обіг» тлумачиться як оборот чи оборотність [109]. При цьому терміни «оборот» і «обіг» використовуються як тотожні.

Однак, оскільки в українському законодавстві найбільш вживаним є термін «обіг», то вважаємо за доцільне надалі у роботі для позначення переходу прав на землю вживати саме «обіг земель» або «земельний обіг».

З точки зору дотримання правил юридичної техніки, слід вказати, що ми не вважаємо помилковим те, що деякі автори наукових праць чи законопроектів інколи одночасно використовують різні терміни для позначення обігу прав на землю, а саме поняття «земельний оборот» та «оборот земель» паралельно із словосполученням «обіг земель». Вказане обумовлено тим, що, з одного боку, за своїм змістом, як уже зазначалось, ці поняття є тотожними, а, з другого – в юридичній літературі вже з'являються певні кліше (штампи), але це вже питання здебільшого редакційне.

Щоправда, поряд із поняттями «обігу земель» чи «обороту земель», в юридичній науці не існує єдиного уніфікованого визначення даного правового явища. У спеціалізованій та науковій літературі ми можемо зустріти й інші терміни, зокрема такі, як «ринок земель» [227, с. 74], «оборот земель» [62, с. 3], «правочини щодо землі» [82, с. 564] та інші, якими визначається вказане правове явище.

І хоча згадані поняття досить пов'язані між собою, однак їх не можна вважати синонімами. Для забезпечення наукової коректності та точності правового регулювання у сфері обігу земель, слід чітко розмежовувати зазначені поняття і, на нашу думку, це доцільно зробити через розгляд ретроспективи формування категоріально-понятійного апарату, за допомогою якого регулюється обіг земель в Україні. Крім того, це дасть змогу не тільки розмежувати вказані поняття, а й більш точно зрозуміти їх зміст і з'ясувати причини виникнення різноманіття їх тлумачення. Інакше кажучи, за допомогою методу історичного аналізу ми спробуємо досягнути зазначену вище мету.

Також, використовуючи вказаний підхід, ми отримаємо можливість коротко оглянути складний та неоднозначний процес трансформації прав власності на землю в Україні, який хоч і не є центральним аспектом даної роботи, але є обов'язковим питанням, що необхідно коротко розглянути в її межах, оскільки це дасть можливість: а) зрозуміти окремі аспекти близькості розвитку земельних відносин в КНР та Україні; б) більш чітко зрозуміти внутрішню логіку і зміст цієї роботи, та її висновки.

За останні сто років розвиток права власності на землю та її обігу в Україні відбувався у складних історичних умовах, що супроводжувались змінами не тільки у характері економічних реформ, а й був пов'язаний із певними змінами адміністративно-територіального устрою.

Так, Декретом РНК РРФСР «Про соціалізацію землі» від 19.02.1918 року, приватна власність на землю скасовувалась і земля передавалась трудящим на засадах рівного землекористування, що означало становлення державної власності.

Такі ж вимоги закріплювалися і у Конституції УСРР 1919 року, а також у декреті РНК УСРР від 3.04.1920 року. Останній, зокрема, проголошував, що земля, її надра, води, ліси перебували у виключній власності держави [265, ст. 2].

Тобто з перших років існування УРСР та перебування її у складі СРСР, діяв принцип виключної державної монополії на землю, а відтак, вільний обіг земель повністю був відсутнім та, окрім випадків оренди або відчуження будівель і споруд, в основному існував в адміністративній формі через виділення землі для користування окремими суб'єктами.

Таким чином, з 1918 року до періоду перебудови не було навіть такої потреби, щоб використовувати терміни аналогічні «обігу земель», «земельному ринку» тощо. Таке саме ми спостерігаємо і у КНР після революції 1949 року.

Ситуація змінилась лише наприкінці 80-х років ХХ ст., коли в рамках реформування існуючої у той час системи в СРСР відбулась перша спроба скасувати існування державної монополії на землю.

Так, у 1989 році було прийнято «Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду», якими було дозволено передавати землю не тільки у

безстрокове і тимчасове користування, а й здавати її в оренду радянським юридичним особам, громадянам СРСР, спільним підприємствам, міжнародним об'єднанням й організаціям за участю радянських та іноземних юридичних осіб, а також іноземним державам, міжнародним організаціям, та іншим іноземним юридичним особам і громадянам шляхом укладення відповідних договорів [261, ст. 4]. Тобто, окрім суто адміністративного механізму виділення землі, було дозволено використовувати цивільне законодавство.

Пізніше, у 1990 році, був прийнятий Закон «Про власність в СРСР», який увів множинність суб'єктів земельних правовідносин і різноманіття форм власності на землю [260, ст. 4]. Відповідно до статті 3 вказаного Закону, об'єктами права власності визнавалась земля, її надра, води, рослинний і тваринний світ, будівлі, споруди та інше майно. Стаття 20 Закону «Про власність в СРСР» також закріпила положення про власність на землю, зокрема, вказуючи, що земля та її надра, води, рослинний і тваринний світ є невід'ємним надбанням народів, які проживають на даній території. Союзна республіка, автономна республіка, автономна область чи автономний округ могли здійснювати володіння, користування і розпорядження землею та іншими природними ресурсами на своїй території у своїх інтересах і в інтересах Союзу РСР.

Також у 1990 році набули чинності Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про землю [267]. І хоча, як зазначають фахівці, поняття приватної власності не було легалізоване, у результаті політичного компромісу було запроваджено інститут довічного успадкування володіння землею, який був, по суті, завуальованою формою обмеженого права приватної власності [97].

Аналогічні положення щодо довічного успадкування володіння землею містилися і у Земельному кодексі Української РСР (в редакції 1990 року), яким було зафіксовано існування права на землю у формі довічного успадкованого володіння, постійного володіння, а також постійного і тимчасового користування.

Вже на цьому етапі з'явилась потреба у повторній трансформації категоріально-понятійного апарату земельного права та законодавства. Однак, не зважаючи на те, що це був важливий крок до встановлення власності на землю, він

не сприяв зародженню обігу земель як правового феномену, оскільки де-факто цивільний обіг земель офіційно не визнавався, і право розпоряджатися землею залишалося лише за державою.

Водночас слід визнати, що з точки зору питання, яке розглядається у даній роботі, саме у цей період виникають передумови для якісних змін категоріально-понятійного апарату юридичної техніки та у правовому регулюванні земельних відносин. У подальшому ці передумови набули характеру стійкої тенденції.

Велике значення для розвитку земельних відносин у напрямку формування ринку земель на цьому етапі відіграло прийняття у 1990 році Верховною Радою УРСР Постанови «Про земельну реформу», згідно якої весь земельний фонд України оголошувався об'єктом земельної реформи. Відповідно до цієї постанови, можна було здійснювати перерозподіл земель, у процесі якого земля мала передаватися у приватну власність громадянам, колективним сільськогосподарським підприємствам, установам і організаціям, а також у тимчасове користування фізичним і юридичним особам [245]. Вказаний нормативно-правовий акт хоч і не використовував відповідних термінів, але його зміст був спрямований саме на становлення ринкових відносин та формування обігу земель в цілому.

Утім, якісно новий етап у реформуванні земельних відносин і формуванні обігу земель в Україні почався з Акта проголошення незалежності України у 1991 році.

Так, у 1992 році було прийнято Закон України «Про форми власності на землю», яким запроваджувалися три рівноправні форми власності на неї, а саме приватна, колективна і державна [262, ст. 1]. У зв'язку з цим, Земельний кодекс у редакції 1992 року закріпив право землевласників розпоряджатися своїми земельними ділянками шляхом їх купівлі-продажу, дарування, обміну та інше [249, ст. 6]. Таким чином, як бачимо, було забезпечено правові передумови реалізації обігу земель.

Саме з цього моменту у вживання вводяться поняття «обіг земель», «земельний оборот», «ринок земель», «правочини із землею» та інші аналогічні словосполучення.

Відповідно розгортається і дискусія щодо змісту та співвідношення цих понять.

Насамперед виникає питання про співвідношення таких понять, як «обіг земель» та «ринок земель», які часто використовуються, зокрема, в науковій літературі як рівнозначні. Це, схоже, обумовлено тим, що, як слушно зазначає М. О. Сироєдов, у зв'язку із переходом до ринкової економіки у деяких авторів виникла спокуса співвіднести поняття «ринок земель» і «обіг земель» [203, с. 43].

Почати потрібно, мабуть, з того, що погоджуючись із позицією М. О. Сироєдова, а також М. В. Шульги, які вважають, що при використанні словосполучення «ринок земель» і «обіг земель» досить часто відбувається змішування економічних і юридичних понять [98, с. 81], ми переконані, що такий стан речей є невірним. Юридична і економічна сфери, хоч і тісно пов'язані, мають значні відмінності, що не може не вплинути на зміст ключових понять і категорій, які використовують відповідні науки у процесі дослідження цих сфер.

Насамперед таке змішування відбувається через відсутність чітких уніфікованих критеріїв розмежування економічного, політичного і правового визначення ринку та обігу земель, що у свою чергу спричиняє некоректне «перенесення» уявлень і підходів, які відбивають специфіку погляду на певний об'єкт одних наук, у науки іншої групи. Це призводить до певної плутанини та неузгодженостей. Однак у даному випадку нас цікавить співвідношення саме юридичних понять «ринок земель» та «обіг земель».

При цьому слід мати на увазі, що на сьогодні визначення «ринку земель» міститься у згаданому раніше законопроекті «Про ринок земель». Відповідно до ст. 1 вказаного проекту, ринок земель – це система правовідносин між відчужувачами земельних ділянок (прав на них) та особами, які набувають право на земельні ділянки, органами державної влади, державних органів приватизації та органів місцевого самоврядування, пов'язаних з укладанням, виконанням, зміною та

припиненням цивільно-правових договорів, які передбачають відчуження земельних ділянок або прав на них [306].

Така позиція авторів законопроекту лише підтверджує, що поняття «ринок земель» та «обіг земель» є поняттями, які позначають різні за своєю природою явища.

Такий підхід уявляється з нашої точки зору виправданим, і таким, що відповідає загальнонауковому розумінню поняття «ринок». Влучним підтвердженням цьому, на нашу думку, є класичне визначення ринку, дане відомим українським вченим-економістом А. А. Чухном. Зокрема, він вказує, що ринок – це обмін, який здійснюється за законами товарного виробництва і обігу [178, с. 301].

Тобто, з наведеного прикладу вбачається, що «ринок» та «обіг» є різними поняттями та є очевидним, що у такому випадку обіг є ширшим поняттям за своїм змістом, ніж ринок. Відповідно, поняття «обіг земель» є ширшим ніж поняття «ринок земель».

Для того, щоб дати правильне визначення щодо розмежування понять «ринок земель» та «обіг земель», слід застосовувати стандартні процедури та правила формальної логіки, які використовуються при наданні наукової дефініції. При цьому, як зазначає С. І. Герасін з цього приводу, основним методом дефініції, що застосовується у формальній логіці є визначення через рід і видову відмінність. Науковець вказує, що на першому етапі визначення поняття, яке визначається через рід і видову відмінність, підводиться під більш широке за обсягом родове поняття. Родове поняття містить у собі частину ознак, які визначають поняття, крім того, воно вказує коло предметів, у який входить предмет, що визначається. Другий етап полягає у необхідності вказати на відмінні ознаки поняття, що визначається. Оскільки поняття, що визначається, є видом, то такою ознакою буде видова відмінність. Видова відмінність належить тільки даному виду і відрізняє його від інших видів, що входять у даний рід. Визначення через рід і видову відмінність в логіці називається «реальним визначенням» [80, с. 64].

Також С. І. Герасін зазначає, що, слідуючи правилам формальної логіки, відповідно до яких поняття визначаються через рід і видову відмінність, вважаємо за

необхідне відмовитися від визначення поняття «земельний оборот» через поняття «земельний ринок». Розуміючи термін «ринок» як правовий механізм, який реалізується через економічну функцію зведення покупців і продавців через механізм цін, погоджуємось із підходом, за яким земельний ринок включає в себе систему угод щодо відчуження земельних ділянок та прав на них, і які забезпечують їх механізми та інфраструктуру. При такому розумінні, як відзначає С. І. Герасін, не можна стверджувати, що поняття «ринок земель» є загальним (родовим) поняттям щодо «обігу земель», так як у поняття «ринок» не вкладаються безоплатні цивільно-правові угоди, такі як дарування, спадкування, чи переуступка прав, здійснення яких не опосередковується грошовим або іншим платежем. На думку вченого, поняття «земельний ринок» не можна також вважати і видовою ознакою, яке б відмежовувало поняття «обіг земель» від інших понять, які підпадають під ознаки родового, оскільки поняття «ринок земель» включає забезпечувальні механізми та інфраструктуру, які не є, і не можуть бути «земельним обігом» [80, с. 67].

Ми повністю погоджуємось з позицією С. І. Герасіна, згідно якої «ринок земель» не є і не може бути родовим поняттям обігу земель, оскільки «обіг», на наше переконання, за своїм обсягом є ширшим. Разом з тим, ми не можемо погодитись з С. І. Герасіним щодо неможливості визначити «земельний ринок» видовим поняттям.

На нашу думку, саме з точки зору юридичної науки щодо дослідження правового регулювання процесу обігу земель, земельний ринок як конкретний вид правочину є видовим поняттям обігу земель, оскільки за обсягом видове поняття є вужчим, ніж родове поняття, але за змістом видове поняття включає в себе родове поняття. Тому у даному випадку вказані два поняття знаходяться у відношенні підпорядкування. З точки ж зору інших наук, скажімо, економічної, ринок земель цілком допустимо вважати родовим поняттям у контексті дослідження сфери товарного обміну, у якій земля виступає товаром.

З огляду на це можна розглянути альтернативні точки зору. Скажімо, на думку П. Т. Саблук, ринок земель – це сфера дії економічних відносин, які виникають у процесі її обігу. Ринок земель та обіг земель, як зазначає науковець, –

різні за змістом поняття. Однак ринок, на думку фахівця, є ширшим, і включає поряд із системою угод із землею також механізми та інфраструктуру, що їх забезпечують. Під обігом земель П. Т. Саблук розуміє лише сукупність угод із землею [191, с. 261].

Зрозуміло, що ми не поділяємо таку точку зору, та вважаємо, що зводити процес обігу земель лише до сукупності угод не є коректним, оскільки тоді вказаний термін зливається із поняттям правочинів. Також слід мати на увазі, що обіг земель може включати не лише виключно перехід права власності на землю, а, наприклад, і користування нею.

Тому обіг земель не вичерпується лише правочинами, хоча вони і є основною формою обігу [129, с. 40].

Не можемо погодитись з В. Г. Андрійчуком, який доводить, що набагато ширшим ніж «обіг земель» є поняття «ринок земель» [55, с. 29], оскільки вважаємо, що «ринку» є суто економічною категорією, і в ринково-економічних відносинах земля розглядається виключно у формі товару як об'єкт нерухомості, який має свою ринкову вартість.

З цих же міркувань ми також не погоджуємось із думкою інших авторів, які стверджують, що поняття «ринку земель» ширше за «обіг земель», оскільки включає у себе, окрім системи правочинів із землею, механізми та інфраструктуру, що їх забезпечують [75, с. 54].

Тому ми повністю поділяємо погляди науковця З. П. Паньків, який також не підтримує підхід В. Г. Андрійчука, та переконаний, що разом із іншими цивільно-правовими угодами до обігу земель відносяться міна, дарування, а також окремо слід виділити спадкування, оскільки їм не притаманні такі риси ринку, як попит, пропозиція та конкуренція. Ринок земель, на його думку, – це система організаційно-правових і економічних відносин, що виникають у процесі перерозподілу земель та прав на них між суб'єктами цього ринку на основі конкурентного попиту і пропозиції. Це поняття, як вказує З. П. Паньків, суттєво відрізняється від категорії «обіг земель» – сукупності земельних угод та операцій із землею [181, с. 86].

До сказаного слід додати, що як вказує Г. Дудич, під ринком земель необхідно розуміти організаційно-економічне і правове середовище, яке має забезпечувати громадянам, юридичним особам та державі здійснення цивільно-правових угод з приводу переходу права власності на земельну ділянку або права користування нею в установленому порядку. Як слушно зазначає Г. Дудич, зводити поняття «ринок» лише до трансакції «купівлі-продаж» є помилкою [92, с. 383].

Також досить вдале визначення ринку земель дає В. М. Трегобчук, який вважає, що земельний ринок є складним механізмом регулювання земельних відносин, пов'язаних із суспільними, правовими, соціально-економічними, екологічними аспектами привласнення, використання та відтворення земельних ресурсів, розвитком аграрного виробництва та підвищенням добробуту селян [205, с. 11]. І хоча у даному випадку фахівець демонструє, що ринок, як економічна категорія, безпосередньо пов'язаний із іншими сферами суспільних відносин, у тому числі і з правовими, проте не ототожнює їх. При цьому, слід мати на увазі, що вказану дефініцію можна вважати юридичною.

Враховуючи вищевикладене, ми повністю погоджуємось з точкою зору М. В. Шульги, який зазначає, що ринок земель – це специфічне явище, виникнення якого пов'язане із реалізацією земельної реформи. Поняття «ринок земель», на його думку, – це, перш за все, категорія економічна і соціальна. Поняття ж «обігу земель» більш юридичне, яке фактично означає перехід певних прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої [98, с. 115].

Отже, обіг земель, на нашу думку, також є більш юридичним поняттям, ніж поняття «ринок земель», у якому основним критерієм є грошовий еквівалент та перерозподіл землі як певний соціально-економічний механізм вирішення проблеми попиту і пропозиції. Обіг земель як загальне комплексне поняття охоплює всі форми переходу прав на землю та характеризує загальну систему обігу земельних ресурсів, і відповідно включає у себе всі правочини, пов'язані із землею. Тому вважаємо за доцільне розглядати саме поняття «обіг земель» як правове поняття. Тоді як «ринок земель» – це поняття, яке більш притаманне соціально-політичній термінології.

Узагальнюючи сказане, підкреслимо, що із здобуттям Україною незалежності, у відповідності до проголошеної політики побудови ринкової економіки та ефективного використання земельних ресурсів, цивільним та земельним законодавством України покладено початок зародженню обігу земель та його розвитку як механізму формування ринку земель. З цього часу почали відбуватися певні зміни щодо появи нових правових інститутів та, відповідно, нових юридичних понять і категорій, на базі яких з'явилась складна система взаємопов'язаних юридичних норм.

При цьому слід зазначити, що у кожній країні обіг земель є складною специфічною системою підстав, способів, правових форм і порядків переходу прав на землю, що визначається й регулюється державою. Таку специфіку має і Україна. Ця специфіка відтворюється не тільки у характері правових приписів, за допомогою яких відображаються такі переходи, а й у тих поняттях та дефініціях, за допомогою яких ці приписи формулюються.

До цього слід додати, що найпоширенішою правовою формою обігу об'єктів цивільних прав, у тому числі і земельних ділянок, на практиці є цивільні правочини, тобто юридичний акт, що реалізується через волевиявлення особи та передбачає настання певних правових наслідків [58, с. 28]. У Земельному кодексі України виділено цілу главу порядку набуття та зміни прав на землю на підставі цивільно-правових договорів. Іншими словами, мова йде про правочини із землею.

З приводу даного питання досить слушною є думка О. Л. Корнєєва, який вказує, що угоди із землею безпосередньо пов'язані із такими поняттями, як «оборот», «цивільний оборот» та «економічний оборот». Науковець зазначає, що вони застосовуються і широко використовуються у повсякденній мові, юридичній літературі, у міжнародних актах і законодавстві. У такому разі, як вказує А. Л. Корнєєв, логічно припустити, що і сам оборот пов'язаний саме із цими правовими явищами – діями з виникнення (зміни, припинення) правовідносин [122, с. 46].

Отже, обіг земель дійсно тісно пов'язаний із правочинами із землею, проте ці поняття не є тотожними, оскільки правочини є лише однією із форм обігу.

Таким чином, хоч законодавство і не містить поняття цивільного обігу, однак, виходячи із загального аналізу наукової літератури та юридичних норм, можна зробити висновок, що оборотоздатність земельної ділянки, – це повноцінна вільна можливість відчуження об'єкта з переходу прав на нього від однієї особи до іншої у порядку, встановленому законом та з урахуванням обмежень. А здійснення операцій із земельними ділянками (цивільно-правові угоди) – це одна із форм (видів) обігу земель.

Як бачимо, теоретичний аналіз української юридичної літератури та поглядів вітчизняних фахівців у різних галузях права, дав змогу дійти висновку, що на сьогодні у науковців відсутня єдина точка зору щодо сутності і змісту «обігу земель» та його співвідношення з іншими поняттями. Немає чіткої позиції з цього приводу і у законодавця, що проявляється, зокрема, у тому, що нормативні визначення «обігу» та «ринку» земель в Україні нині перебувають у стадії розробки та містяться лише в законопроектах. Це у свою чергу призводить до невизначеності правового регулювання відповідних відносин та неоднозначності правового режиму землі, що прямо впливає на їх оборотоздатність.

Разом з тим, аналіз визначення обігу земель, запропонований у законопроекті «Про ринок земель», дає підстави не погоджуватися із думкою авторів, оскільки таке визначення, на нашу думку, є досить обмеженим та не повним, що ініціює теоретичні дискусії з цього приводу. Так, законопроект визначає обіг земельних ділянок як перехід права на земельну ділянку від однієї особи до іншої на підставі правочинів, у тому числі укладених за результатами земельних торгів [306]. Тобто поняття «обігу» зводиться лише до правочинів із землею. У зв'язку з цим пропонуємо розширити вказане формулювання та викласти статтю у такій редакції: «обіг земельних ділянок (прав на них) – перехід права на земельну ділянку від однієї особи до іншої на підставі правочинів, у тому числі укладених за результатами земельних торгів; а також в іншому порядку, визначеному законом, включаючи договір, обмін, дарування, спадкування, у тому числі на підставі рішення суду, чи адміністративного рішення уповноваженого органу державної влади».

На підставі вищевикладеного, вважаємо, що обіг земель як загальне комплексне поняття охоплює всі форми переходу права власності на землю та характеризує всю систему обігу земельних ресурсів. При цьому обіг земель – це безпосередньо соціально-економічний та нормативно-врегульований процес переходу прав на землю між відповідними суб'єктами, що може відбуватись у різних формах та з підстав і у порядку, передбачених законом, договором або рішенням суду. У той же час, під поняттям «обігу земель» доцільно розуміти оборот, який включає перехід прав до іншої особи різними способами, у тому числі за допомогою адміністративних актів органів виконавчої влади.

Таким чином, під обігом земель надалі будемо розуміти як сукупність передбачених чинним законодавством економічних, соціальних та правових форм і засобів переходу права власності на землю або користування нею від однієї особи до іншої. А ринок земель будемо розглядати як одну з форм механізму переходу такого права, який базується на принципах конкурентного придбання.

Щодо розуміння проблеми обігу земель у китайському земельному законодавстві, то тут слід зазначити, що нормативно-правові акти КНР не містять визначень ні «обігу», ні «ринку» земель, проте очевидно, що це передусім пов'язано із відсутністю приватної власності на землю. Тому для законодавства КНР у сфері земельно-правових відносин також не є характерним використання таких понять, як «право приватної власності на землю» чи «передача права власності за землю», і з формальної точки зору мова може йти лише про перехід права на користування земельною ділянкою від однієї особи до іншої і лише за наявності певних підстав. У даному контексті надзвичайно цікавим є дослідження досвіду КНР, у якій поруч із повним обмеженням оборотоздатності земель все ж таки існує достатньо розвинутий обіг земель.

Розібравшись зі змістом основних термінів, які визначають відповідні правові явища, що виступають об'єктом дослідження даної роботи, видається можливим перейти до наступного розділу і розглянути особливості земельного законодавства Китайської Народної Республіки у сфері обігу земель порівняно з аналогічним законодавством України.

1.2. Розвиток та особливості системи земельного законодавства КНР та України, у тому числі щодо обігу земель

Надзвичайним феноменом в економічній сфері на сьогодні є зміни та успіхи, яких досягнув Китай за останні 60 років. Якщо, скажімо, ще в 50-х роках ХХ ст. Китай вважався слаборозвинутою державою, у якій понад 40% сільськогосподарських земель було покинуто, а економіка перебувала у розрусі і мала найнижчі показники у світі [157, с. 344], то, починаючи з 1979 року по 2006 рік, валовий внутрішній продукт Китаю подвоювався з рекордною швидкістю – кожні 7,5 років [212, с. 6].

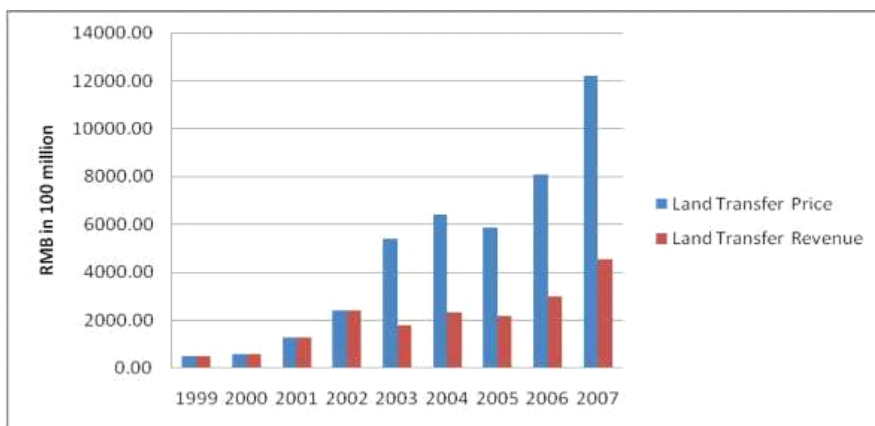
Нині КНР займає лідируюче становище на світовій арені, на частку якої припадає близько 10% світового валового внутрішнього продукту. КНР вважається другою державою із найбільшою економікою світу після США, яка забезпечує майже 40% світового економічного зросту [150 с. 77].

Такі різкі зміни в Китаї стали наслідком всеосяжних реформ, які були започатковані у 1977 році Ден Сяопіном, і які багато у чому спиралися на реформування саме земельних відносин. Утім, Китай у цьому контексті повністю спростовує точку зору, що за 20 років неможливо досягнути значних успіхів у реформуванні такої складної сфери, як земельні відносини.

Сьогодні Китай – один із провідних світових експортерів сільськогосподарської продукції. Тому досвід Китаю, навпаки, дає всі підстави зробити зовсім інший висновок. Так, наприкінці 70-х – на початку 80-х років ХХ ст. більшість китайського населення практично голодувала. У 1985 році економіка Китаю ще перебувала на дев'ятому місці серед інших держав, а експорт займав лише 18-у світову позицію [30].

Так, за даними Китайського статистичного Щорічного звіту земельних і природних ресурсів Китаю та Центру містобудування і земельної політики при Інституті Лінкольна Пекінського університету, на 2007 рік тенденції обігу земель в Китаї сягнули найвищих показників [30] (див. графік № 1).

Тенденція передачі землі в Китаї



Де: Land Transfer revenue – це дохід від угод із землею.

Land Transfer price – ціноутворення щодо угод із землею.

На сьогодні ці показники є ще вищими.

Такі успіхи у промисловості та сільському господарстві вчені-економісти пояснюють тим, що Китай мав власну китайську модель модернізації економіки, у тому числі сільського господарства. Команда Ден Сяопіна взяла на озброєння все краще із світового досвіду реформування економіки, але при цьому адаптувала його до китайських умов. На думку фахівців, то був китайський варіант ленінського НЕПу, але ця модель реалізовувалася по-китайськи – з активним залученням національних культурних традицій [133, с. 5].

Динамічний та інтенсивний розвиток китайської держави, зокрема, її економіку та сільське господарство у різний спосіб досліджували економісти, політологи та юристи, у тому числі досліджувались і правові аспекти цього розвитку. Тому слід погодитись із думкою тих фахівців, які вказують, що правову реформу у Китаї неможливо дослідити окремо у відриві від економічних реформ, так як всі правові процеси у Китаї брали свій початок від економічних перетворень, і кожен правовий інститут так чи інакше був відновлений або створений як наслідок суспільно-економічної трансформації [231, с. 3].

Саме тому дослідження процесу формування земельних відносин у Китаї є доволі проблемним. Ускладнює завдання також і те, що КНР – держава з

багатовіковою історією та традиціями, які зумовлюють специфіку всіх сфер життєдіяльності китайського суспільства.

Історична специфіка розвитку Китаю, безумовно, серйозно і безпосередньо вплинула на всі сфери життя сучасного китайського суспільства, в тому числі і на земельні відносини. Тому вивчення історії розвитку правового регулювання земельних відносин у КНР є досить важливим етапом для розуміння специфіки земельних відносин в Китаї та особливостей його обігу земель.

Як уже зазначалось, історія формування земельного права сучасної Китайської Народної Республіки має складну давню історію, оскільки його теперішній стан є продовженням тривалої історичної еволюції права однієї із найстаріших цивілізацій світу, виникнення якої сягає ще до II тисячоліття до н.е. [132, с. 6].

Вся історія Піднебесної ділиться на періоди та епохи залежно від царських династій, оскільки кожна династія, як правило, мала свій власний політичний режим, зміна якого означала важливі суттєві зміни у житті країни [234, с. 6]. Тому, досліджуючи питання правової системи Китаю, з метою дотримання логіки та послідовності викладу матеріалу, слід мати на увазі, що традиційна історіографія поділяє всю китайську історію на чотири основні епохи, а саме:

1) архаїчний Китай або доімператорський Китай (з раннього палеоліту до виникнення державності). До вказаної епохи відносять періоди правління п'яти імператорів: Жовтого імператора, Чжуань-Сюя, Гао-синя, Яо і Шунь (XXVII ст. до н.е XXIII ст. до н.е.), а також династію Ся (XXIII ст. до н.е. до середини XVI ст. до н.е.);

2) стародавній Китай або феодалний Китай (період ранніх держав і період ранніх імперій) включав наступні династії: Шан-Інь (XVI – XI ст. до н.е.); Західне Чжоу (1027–770 до н.е.); Окремі Царства (770–221 до н.е.) – час феодалної роздробленості. У рамках цієї епохи виділяються також Східне Чжоу (770–256 до н.е.); Чуньцю (770–475 до н.е.); Чжаньго (475–221 до н.е.); Цинь (221–202 рр. до н.е.); Західна (Старша) Хань (202 до н.е. – 8 рр. н.е.); Синь (9–23 рр. н.е.); Східна (Молодша) Хань (25–220 рр. н.е.);

3) традиційний Китай або імператорський Китай (з III століття до 1912 року), також включав в себе цілу низку епох, залежно від правлячих династій: правління трьох царств (міжусобна боротьба царств Вей, Шу-Хань і У) (220–280 рр. н.е.); Західна Цзінь (265–16 рр. н.е.); Східна Цзінь (317–420 рр. н.е.); Північні і Південні двори (420–589 рр. н.е.); Сунь (581–618 рр. н.е.); Тань (618–906 рр. н.е.); П'ять Династій (907–960 рр. н.е.); Північна Сунь (960–1127 рр. н.е.); Південна Сунь (1127–1279 рр. н.е.); Юань (1271–1368 рр. н.е.); Мінь (1368–1644 рр. н.е.); Цинь (1644–1911 рр. н.е.);

4) сучасний Китай (з 1912 року) [127, с. 12]. Період сучасного Китаю поділяється у свою чергу на кілька самостійних часових відрізків: з 1912–1949 рр. – період встановлення республіканської форми правління в Китаї; з 1949–1978 рр. – утворення Китайської Народної Республіки та реформи Мао Цзедуна; а також період з 1978 року – до сьогоднішніх днів.

Перший вищевказаний період, так званий доімператорський Китай, вважається істориками суто міфічним [296], оскільки належних археологічних доказів існування китайської держави немає. Тому вважаємо встановити значення цього періоду для формування сучасної системи земельних відносин у Китаї неможливо.

Інша річ – епоха стародавнього Китаю, коли з'явилися зародки китайської державності і права. Так, у період XVI ст. до н.е. з початку правління династії Шань-Інь виникає поняття китайської держави, та відповідно, її правової системи. У цей період відбувається зародження не лише писемності, а й формування основ політичного устрою, і з'являються перші правові звичаї і традиції, у тому числі у сфері землекористування. Одночасно відбувається і бурхливий розвиток землеробства.

Вказане не є перебільшенням, оскільки китайці завжди цілком і повністю залежали від сільського господарства. Крім того, вони рано розробили механізми щодо регулювання використання земель. Тому економічну основу першої протодержави Шань-Інь становила саме землеробська громада, де общинне землеволодіння будувалось на основі системи взаємодопомоги та кругової поруки, а

землі надавалися в індивідуальне користування окремим сім'ям [131, с. 464]. Більше того, під час правління династії Шан-Інь землеробство не було примітивно іригаційним, як, скажімо, в інших первісних державах, а ґрунтувалося на паводковому чи атмосферному зрошенні земельних ділянок [235, с. 87].

Тут слід звернути увагу на те, що з самого початку свого існування у китайській державі земля не належала комусь одному, і право власності на неї дробилося між різними суспільними верствами, а система користування землею базувалася на умовному землекористуванні [131, с. 466]. Це є однією із специфічних особливостей китайських земельних відносин, що була покладена в основу формування і розвитку всього подальшого земельного права та законодавства Китаю, аж до сучасного.

До речі, в Україні на відміну від Китаю, в аналогічний період (не з точки зору хронології, а з огляду на характер розвитку суспільних відносин у цій сфері) домінувала саме приватна власність на землю.

Однак із сказаного не випливає, що у Китаї у зазначений період взагалі не існувало приватної власності на землю, а точніше спроб створити передумови для її існування. Про це свідчать перші земельні реформи в Шан-Інь, які і були спрямовані на встановлення приватної власності та сприяли відчужуванню землі. Про це свідчать також і документи про продаж землі приватним землевласникам [15, с. 4].

Утім, уже на початку правління наступної династії Чжоу (1027 р. до н.е.), китайці повернулися до колективної форми власності на землю. Зокрема, у цей період відбулася важлива земельна реформа, яка ознаменувалася тим, що імператор увів так звану систему колодязних полів. Суть цієї системи полягала у тому, що вся земля у цей період вважалася державною власністю, а конкретна земельна ділянка поділялась на 9 полів. Вісім із них надавалися селянам у користування для задоволення власних потреб, а дев'яте поле було призначено для общинного оброблення і ведення господарства, результати якого належали державі. Фактично це була специфічна форма общинного користування [107, с. 334]. При цьому слід звернути увагу на те, що йдеться не про власність, а лише про користування.

Важливим та у багатьох відношеннях переломним періодом в історії Стародавнього Китаю, у тому числі з точки зору земельних відносин, історики вважають III ст. н.е. Зокрема, у цей період відбуваються суттєві видозміни суспільних відносин, пов'язані з впровадженням залізних знарядь праці та пришвидшеним зростанням економіки. Справді, освоєння нових земель, поліпшення землеробських знарядь, зростання сільськогосподарського та ремісничого виробництва сприяли розвитку товарно-грошових відносин, що у свою чергу зумовило розпад общинного землеволодіння і створило передумови для зародження приватної власності на землю.

У цей період все частіше безпідставно і безстроково чиновникам надавалися величезні земельні наділи, що призвело до стихійного та безконтрольного захоплення поміщиками інших земель разом із селянами. Тобто з'явилася так звана квазі-форма приватної власності на землю. Як наслідок, концентрація землі у руках приватних власників і їхнє свавілля призвели до масових народних рухів, що у свою чергу спричинили столітню внутрішню смуту і падіння династії Хань [105, с. 306]. Власне, це посприяло тому, що китайське суспільство почало негативно оцінювати ефект введеної приватної власності на землю, і знову цей інститут вкотре не зміг закріпитись.

Тому занепад Ханьської імперії у 220 році та остаточне формування феодальних відносин у Китаї вважають важливим етапом у розвитку земельних відносин і земельного права. Так, після падіння династії Хань на її місці утворились три нових царства: Вей, У та Шу-Хань. Всі царства з'явилися у ході міжусобних війн, понад те, всі вони пережили глибокі соціальні і політичні зміни, що безпосередньо вплинули на розвиток земельних відносин.

Багаторічні війни династій насамперед негативно вплинули на селян, які почали масово покидати свої землі, що призвело до занепаду китайського села, оскільки з'явилася велика кількість необроблюваних земель. Відновити державну єдність Китаю вдалось лише у 265 році, коли царство Вей завоювало два інших царства, в результаті цього до влади прийшла династія Цзінь.

У 280 році перший імператор новоутвореного царства Цзінь Сима Янь – першочергово видав закон про державні наділи, згідно із яким ліквідовувалась приватна власність на землю і селяни повинні були отримувати наділи двох видів: один – для власного користування, інший – для оброблення на користь держави. Землекористувачі, які отримували землі для власного користування у свою чергу були зобов'язані сплачувати податок [132, с. 167].

Таким чином була впроваджена так звана надільна система землекористування. Проте найбільш повним втіленням принципів надільної системи був імператорський указ 485 року, виданий імператором Юань Хун [230, с. 21]. Вказаним указом офіційно затверджувалася державна власність на землю. Однак вільні селяни мали право одержувати у користування державні наділи у встановлених розмірах. Саме зазначений вище указ заклав основи для подальшого розвитку земельних відносин у Китаї [104, с. 234], які можна побачити у системі земельних відносин КНР і сьогодні.

У другій половині VI ст., після чергових міжусобних війн, до влади прийшла нова династія Сун. Її імператор Вень-ді також провів земельну реформу, яка була спрямована на зміцнення державного землеволодіння і оновлення системи земельних наділів, які повністю були вилучені з обігу. Основним принципом цієї політики було забезпечення кожного селянина земельною ділянкою та жорсткий державний контроль системи землекористування. З наданих у користування ділянок утримувався податок у вигляді трьох центнерів зерна, а також вводилася трудова повинність. Така надільна система зумовила формування відповідної адміністративної організації, згідно з якою кожні п'ять сусідніх дворів становили нижчу ланку у системі організації сільського населення [146, с. 276].

На нашу думку, можна стверджувати, що такі організації були прототипом сучасних сільських колективів, про які мова йтиме у наступних розділах даної роботи.

Таким чином, у Китаї відбувалось укорінення державної власності на землю. Правитель держави розглядався як верховний носій цієї державної власності на землю [298]. Водночас, поряд із державною власністю на землю, у Китаї все ж таки

існували, хоч і неофіційно, земельні володіння окремих феодалів. Такі володіння також вважалися наділами. Це означало, що права окремих феодалів на землю були умовними, тобто обмеженими загальними рамками державної власності на землю. Ступінь обмеженості таких володінь була різною.

Найбільш обмеженою була власність на землю у формі так званого «посадового наділу». Менш обмеженими були права на землю окремих феодалів у тих випадках, коли вони отримували землю на засадах «жалування». Оскільки такі «жалувані» наділи надавалися у порядку окремого адміністративного акта, держава у будь-який час могла повернути відповідну землю. Однак право користування таким наділом передавалося у спадок. Абсолютно необмеженими були володіння землями, які перебували у руках вищої феодалської знаті. Представники цієї знаті носили різні титули, а їхні землі називалися «наділами по титулу» [180, с. 76].

Слід зазначити, що у цей період існувала ще одна категорія феодалських земель, а саме, земельні володіння монастирів, які не підлягали державному оподаткуванню.

Таким чином, для надільної системи характерним було існування селянської громади із правом спадкового землекористування і землеволодіння окремих феодалів при офіційному визнанні лише державної власності на землю [298].

Наступний етап реформування земельних відносин у Китаї відбувся у 618 році з приходом до влади наступної династії Тан. Її представники, як і їхні попередники, прагнули обмежити великі землеволодіння, зміцнюючи державну власність на землю. Тому у 624 році був виданий імператорський декрет, за яким кожен чоловік мав право на отримання садово-городнього наділу, який вважався «вічним володінням» його родини і міг бути предметом угод. Також на час працездатності можна було отримати право користування орними наділами, які щорічно перерозподілялись між селянами, залежно від їх віку і ступеня працездатності [106, с. 58].

Таким чином, не дивлячись на те, що офіційно визнавалась лише державна власність на землю, фактично було впроваджено вільний обіг земель.

Отже, на підставі викладеного можна стверджувати, що періодично різні правителі Стародавнього та Імператорського Китаю намагалися впровадити приватну форму власності на землю, однак у державі вона так і не «прижилася». Ці реформи, як зазначають фахівці, забезпечували своєчасне і регулярне надходження у казну основної частини данини, однак поява лихварства, а також монополія приватної власності на землю, яка для китайського суспільства була неприйнятною, змушували його повертатись до звичної традиційної общинної власності [70, с. 45-46]. Боротьба між домінуванням приватної та державної власності на землю йшла і у подальшому, однак в Китаї завжди утверджувалась державна власність.

Якщо розглянути аналогічний за характером розвитку суспільних відносин період в Україні, то побачимо зовсім іншу картину. В середині VI ст. відбувається процес зародження української державності, що ознаменувався виникненням та швидким розвитком Київської Русі. За часів Київської Русі, головним нормативним актом якої була Руська Правда, були відомі різні форми земельної власності, такі як князівський домен, боярська і монастирська вотчини, а також общинна земля.

Така система мала схожі риси із так званою надільною китайською системою, за якою права на землю общини базувалась на природному праві. Так, князівські права надавались на освоєння пустопорожніх земель та захопленні общинних земель, а боярські і монастирські права – на основі дарування («жалування») з боку князя [117, с. 16]. Пізніше на території українських земель, які у цей час вже перебували у складі Литовсько-польської держави, зароджується обіг земель у вигляді надання селянам права на вільне відчуження та здійснення купівлі-продажу землі [162, с. 58].

Таким чином, можна стверджувати, що на відміну від України, протягом усієї історії існування стародавнього Китаю, майже завжди земля вважалася державною власністю, але володіла нею громада. Общинне володіння землею багато століть було основою господарського життя китайського суспільства.

Особливе місце у реформуванні китайських земельних відносин посідає специфічний правовий звичай Діань. Зокрема, цей звичай визначав характер земельних правовідносин та обігу земель в Китаї до початку Комуністичної

революції 1949 року. Разом з цим, як буде зазначено нижче, латентно він і сьогодні впливає на сучасні земельні відносини в КНР. Саме цей звичай встановив правила користування земельними ділянками та обігу земель у стародавньому Китаї, який був офіційно визнаний у зведених звичаєвих кодексах часів правління династії Мін у період 1368–1644 рр.

Утім, деякі американські науковці стверджують, що про звичай Діань не згадувалось до середини періоду Мін. З такою точкою зору погодитись не можна, оскільки є всі підстави стверджувати, що звичай Діань з'явився ще за часів правління династії Шан-Інь. Його застосування до часів правління династії Мін підтверджується тим, що офіційний Збірник пісень (960–1127 н.е.) вже мав неформальну згадку про традицію Діань, а кодекс Мін (або Звід законів династії Мін) вже офіційно посилався на нього [15, с. 8]. За даними істориків, переважну більшість правочинів з передачі землі у період правління династії Цинь і республіканського часів здійснювались саме за звичаєм Діань [19, с. 206]. І, незважаючи на сильну протидію з боку багатих сегментів суспільства, вказаний звичай надовго «прижився» в якості правового регулятора земельних відносин [44, с. 179].

Традицію Діань можна і загалом слід розглядати як правовий звичай, тобто як певне джерело права у Китаї. Це обумовлено тим, що цьому звичаю притаманні всі ознаки правового звичаю, а саме: він є правилом поведінки, санкціонованим державою, має юридичну силу та виражає суспільні інтереси з урахуванням етнічних та культурних особливостей китайської держави.

Основні механізми правового регулювання обігу земель в КНР закладалися у процесі формування земельної системи цієї країни протягом останніх 60 років існування Китайської Народної Республіки. Разом з тим, у сучасному китайському законодавстві відбивається тисячолітня історія існування китайського суспільства та прослідковується дотримання єдиної історичної лінії основоположних принципів правового регулювання земельних відносин.

Основною метою звичаю Діань, або як називають його деякі дослідники «умовний продаж» [44, с. 183], було забезпечення продавця земельної ділянки

можливістю викупити її назад через багато років за первісною ціною продажу. Тобто той, хто тимчасово володіє (користується) землею на підставі якоїсь угоди, підпорядковується так званому «майбутньому майновому праву» (*future interest*).

Відповідно до звичаю Діань, майбутнє майнове право – це право продавця на викуп. Відповідно, у випадках із встановленим фіксованим терміном землекористування, майбутнє майнове право – це зворотній процес, який дає змогу повернути продавцю його власність після спливу строку. В разі смерті продавця це право викупу переходило до його спадкоємців.

Отже, як бачимо, суть звичаю Діань полягає у тому, що та особа, яка викупує продану раніше ним землю, не зобов'язана компенсувати роботи із поліпшення, проведені попереднім власником.

Крім того, відповідно до вказаного звичаю, покупцеві доводилося повертати тільки суму, яку первинний покупець платив первинному продавцю. Така ціна викупу не могла бути збільшеною з огляду на загальний зріст цін на землю, або, наприклад, через інфляцію [15, с. 9]. Продавець землі таким чином був захищений від ризиків та отримував вигоду. Разом з цим традиції Діань мали і негативні наслідки для покупця землі, який не був зацікавлений у вкладенні інвестицій у поліпшення землі та збереженні родючості ґрунтів, оскільки знав, що його вкладення просто не окупиться.

Тому у діях звичаю Діань та у його особливостях щодо регулювання земельних відносин, ми услід за деякими вченими, вбачаємо причину відставання Китаю від Європи у цій сфері, наприклад, від Англії [44, с. 192].

Так, американський історик та науковець Кеннет Померанц вважає, що «переважна більшість землі в усіх районах Китаю підлягала більш-менш необмеженому відчужуванню» під час правління династії Цінь, протягом правління якої Китай значно відставав в економічному розвитку від Англії [39, с. 124]. К. Померанц стверджує, що у Західній Європі в ту епоху право розпорядження земельною власністю підлягало обмеженням та іншим обтяженням, що впливало на сповільнення процесу обігу земель. В Англії ж право власності на землю в цілому стало більш простим і дозволило відчужувати його після 1600 рр. за рахунок

занепаду майоратного наслідування і системи «відкритих полів». В Китаї після 1600 р., на противагу Англії, не виявлено стійкої тенденції до спрощення землеволодіння [204, с. 7]. Саме тому слід погодитись із думкою науковця Ф. Хуанги, який вважає, що Діань є прикладом «доринкового ідеалу сталості землеволодіння» [19, с. 71].

Застосування таких звичаїв було поширеним явищем та притаманним усім основним регіонам стародавнього Китаю. Зокрема, у стародавній провінції Нижньому Янцзи існувала своя особлива форма звичаю Діань, так зване право «постійної оренди» («Юнь Діань»), при якому власники втрачали право піднімати орендну плату або виселяти орендарів [44, с. 196].

Разом з тим, протягом XVIII ст. дія звичаю Діань у Китаї почала послаблюватись. Утім, основні його положення використовувались аж до приходу до влади у 1949 році комуністів. Річ у тім, навіть окремі політичні сили Китаю, зокрема, Гомінданська влада впродовж першої половини XX ст. відмічали позитивні аспекти стародавнього звичаю Діань та, відповідно, схвалювали його використання.

З огляду на це можна побачити, що багато аспектів у відношенні права приватної власності у Китаї у період, що розглядається, є досить неоднозначними. Інше кажучи, бачимо чітку тенденцію негативного відношення до приватної власності на землю з боку держави, хоча деякі латентні форми такої власності фактично існували, що дає підстави стверджувати про її існування на різних етапах розвитку.

У зв'язку з цим багато вчених, які досліджували історію китайського права та традиції землеволодіння в імператорському Китаї, на нашу думку, помиляються, коли вважають, що приватна власність на землю в Китаї виникла перед приходом до влади династії Цін та існувала протягом усього періоду аж до створення сучасної Китайської Народної Республіки. Праві ж ті вчені, які відстоюють традиційну концепцію, що приватна власність на землю в імператорському Китаї була завжди умовною, оскільки існувало лише право оброблення і користування землею [51, с. 172].

Виходячи із вищевикладеного аналізу китайської історії, ми погоджуємось із останньою думкою та вважаємо, що приватна форма власності в Китаї дійсно існувала, однак, це були епізодичні невеликі історичні періоди. У той же час у Китаї з'являються спеціальні механізми та форми регулювання переходу правових титулів на землю, таких як звичай Діань, які за своїм характером сприяли формуванню інституту приватної власності на землю у латентній формі.

Ситуація не змінилась, а навпаки, загострилась, починаючи з періоду правління династії Мін. До середини ХХ ст. населення Китаю зросло з 70–80 млн. до 540 млн., і пріоритетний принцип «земля-праця» взяв тенденцію до різкого зниження, що з безперервним ростом населення означало настання дефіциту земельних ресурсів. У зв'язку з цим, деякі науковці вказують, що порушення сталих земельних і трудових відносин можна розглядати як стримуючий фактор і підставу зміни земельної політики всієї китайської історії [7, с. 38].

Тут звернемо увагу на те, що зовсім іншу картину ми бачимо в історії України. В Україні завжди визнавалась приватна власність на землю. Відомо багато реформ, за яких приватна форма власності була найбільш пріоритетною формою. Відповідно існували та розвивались форми обігу, що забезпечували швидкий та ефективний механізм переходу прав приватної власності на землю. Зокрема, у цьому плані важливе значення мала селянська реформа 1861 року, а надалі Столипінська реформа 1906–1912 років, які призвели до суттєвих змін у соціально-політичному житті країни, і у першу чергу в земельних відносинах, а саме сприяли утвердженню приватного землеволодіння [207, с. 30]. Таким чином, право власності на землю в Україні розвивалось у руслі загальноєвропейських тенденцій, тобто право приватної власності поступово ставало домінуючим. Така тенденція була перервана більшовицькою революцією, у зв'язку з цим земельні відносини України стали віддалятися від загальних європейських орієнтирів, та більшою мірою стали схожі на китайські. Після 1917 року земельні відносини щодо обігу земель в Україні та Китаї набули спільних рис.

Повертаючись до історичного аспекту земельних відносин у Китаї, зазначимо, що після падіння монархії в історії Китаю розпочався новий етап

побудови суспільних відносин, який нерозривно пов'язаний із приходом до влади Комуністичної партії Китаю. Слід визнати, що і на цьому етапі фактично магістральна лінія у регулюванні земельних відносин у Китаї збереглася і до сьогодні. Саме тому фахівці вказують на те, що, розглядаючи питання з приводу правового регулювання земельних відносин в КНР, важко відокремити історію земельної реформи Китаю від історії Комуністичної партії Китаю, яка була заснована у 1921 році [7, с. 37].

На початку 20-х років ХХ ст. Сунь Ятсен пропагував загальновідомий принцип «земля для хліборобів», а в 1927 році на чолі Гоміндану комуністи створили Китайську Раду у провінції Цзянсу. Селянський рух швидко поширився в провінціях Хунань, Хубей і Гуандун, у яких передусім пропагувалась необхідність скорочення земельної ренти. Центральною ідеєю цього руху було повалення поміщицького землеволодіння. Земельна реформа була визнана ключем до відновлення громадського порядку, закінчення війни і конфліктів між націоналістами та Комуністичною партією, і хронічної бідності [7, с. 54].

Зрештою, протягом цього періоду Комуністична партія висунула найбільш максималістську програму земельної реформи, мета якої полягала в експропріації земель із володіння не тільки земельних панів, а й багатих селян, оскільки у Китаї серед населення панувала на той час абсолютна земельна нерівність: десять відсотків багатих дворів володіли 56% землі, а 68% бідних селян мали лише 14% землі [183, с. 38]. Тому ця ідея мала політико-соціальне підґрунтя. І перші роки свого існування КНР була змушена витратити свої сили на відновлення всієї держави. При цьому одним із центральних напрямків стала саме земельна та аграрна реформи.

Так, протягом ХХ століття Китай пережив дві основні великі земельні реформи.

Перша реформа відбулась впродовж 1947–1976 років, та була реалізована одразу після завоювань території Народно-визвольною армією і виникнення Китайської Народної Республіки. Друга реформа була започаткована у середині 70-х років ХХ ст. як така, що спрямована на підвищення ефективності господарювання

колективів, і яка поступово у 90-х роках трансформувалась у реформу щодо кардинального перетворення земельних відносин.

Перша реформа почалась у жовтні 1949 року, коли Мао Цзедун проголосив утворення Китайської Народної Республіки, що ознаменувало початок абсолютно нового періоду в існуванні китайської держави, оскільки від попередньої епохи КНР отримала у спадок, як досить часто пишуть історики, розорену злиденну країну [204, с. 12]. У країні було здійснено радикальні законодавчо-закріплені реформи, спрямовані на поліпшення управління всіма сферами суспільних відносин, у тому числі у сфері земельних відносин та регулювання обігу земель.

Поміщицькі землі, землі храмів, родові помістя і земля, здана в оренду багатим селянам, була захоплена новоствореною Асоціацією селян. Ці конфісковані землі потім були повторно розподілені між середнім прошарком населення та бідними селянами, а також безземельними робітниками [1, с. 107]. Правовою основою для таких перетворень слугували два основні нормативні акти, а саме Земельний закон Китаю 1947 року та Закон КНР «Про земельну реформу» 1950 року.

Так, першим нормативним актом, що поклав початок формуванню нового законодавства у сфері сучасного китайського земельного права, був Земельний закон Китаю 1947 року, який передбачав задоволення вимог селян про знищення феодальної системи земельного володіння і рівноправного розподілу землі [300].

Офіційно вважається, що закон 1947 року зафіксував вимоги трудящого селянства про знищення феодальної системи землеволодіння і рівний перерозподіл землі між селянами [300]. Так, згідно з його основними положеннями було повністю знищено стару феодальну земельну систему, проголошено принцип «поле – орачу», скасовано право власності поміщиків на землю та право власності храмів, так званих фамільних храмів, монастирів, шкіл, установ і організацій на землю [300].

Саме ці положення лягли в основу наступного земельного законодавства КНР, а саме Закону КНР «Про земельну реформу» 1950 року. Виходячи із основних його положень, першочерговою метою перетворень, з одного боку, була ліквідація

феодалного класу поміщиків та передача землі селянам, а з другого – збереження господарства куркулів з метою подальшого його використання для подолання господарської руїни [294, ст. 1]. Так, законом було замінено «поміщицьку власність на землю» на «селянську власність» [294, ст. 1] та встановлено, що всі конфісковані землі передаються сільським селянським спілкам для подальшого справедливого і раціонального розподілу серед безземельних селян [294, ст. 10]. Зауважимо, що термін «власність» тут використовується умовно.

Загалом вказаний закон оцінюється фахівцями як такий, що увів якісні перетворення у сфері земельних відносин, сприяв їх новому розвитку і створив необхідні умови для здійснення так званих соціалістичних перетворень у земельному праві КНР [204, с. 9].

Пізніше вищевказані положення стали ключовими та зберегли своє основоположне значення норм сучасного земельного законодавства Китаю.

У період з 1976 по 1983 роки розпочалась друга китайська земельна реформа, яка виникла у результаті проведення політики, спрямованої на підвищення ефективності роботи колгоспів. Ця політика розпочалась і була реалізована вже новим вождем КНР – Ден Сяопіном.

Спочатку вона спрямовувалась на відновлення матеріального стимулювання, а також на зменшення розміру робочих одиниць з великих виробничих команд на робочі групи. Однак у подальшому вона стала основною метою, у межах якої комуністична влада прагнула трансформувати усталені китайські звичаї, поєднавши їх з комуністичними ідеями та сучасними реаліями і потребами ринкової економіки. Основним завданням було реформування системи землекористування, тобто становлення обігу земель і сприяння ефективному земельному ринку, а також удосконалення законодавчого управління земельною власністю.

Нове земельне законодавство повинно було впорядкувати різноманітні юридичні аспекти відносин у сфері землекористування, збагатити та вдосконалити існуючу правову систему. Однак все почалося з того, що у 1978 році Ден Сяопін розпочав політику «чотирьох модернізацій» і побудову так званого «соціалізму з китайською специфікою», які були спрямовані на радикальні реформи з метою

подолання кризи та відновлення соціально-економічної сфери країни. І характерною ознакою цих змін було те, що реформування економіки почалося саме із сільського господарства та земельних відносин [209, с. 42]. Перші результати цих реформ знайшли своє відображення в Конституції Китайської Народної Республіки, прийнятої у 1982 році. В ній були закріплені, у тому числі, і основні положення земельного права.

Така модернізація сільського господарства стала першим етапом ринкової реформи Китаю. У її межах китайські лідери вирішили відновити дрібні фермерські господарства 50-х років, і ця епоха широко розглядається комуністичною партією на початку 80-х років як «золотий вік» китайського соціалізму [1, с. 108].

У 1980 році був опублікований нормативно-правовий акт «Про деякі питання подальшого зміцнення і вдосконалення системи виробничої відповідальності у сільському господарстві», в якому зазначалося, що «у ряді віддалених гірських і бідних районів, якщо цього вимагають інтереси народу, можна вводити повний подвірний підряд» [142, с. 116]. Положення вказаного акта призвели до того, що до жовтня 1981 року 38% виробничих бригад були введені в систему сімейного підряду, відому ще під такими назвами, як *dabaogan* (великий договір) або *baogan daohu* (всі договори домашнього господарства). Вказана вище цифра зросла до 67% до червня 1982 року [1, с. 108].

Проте, незважаючи на проголошену на початку другої земельної реформи тезу про переваги сімейного підряду, уряд Китаю в середині 80-х років, не вагаючись, відійшов від нього і виступив за різноманітність організаційних форм підрядної відповідальності, збереження модернізованого виробництва, збільшення землекористування, розширення найму додаткової робочої сили, здачу земельних наділів селянськими дворами в суборенду іншим сільським жителям [100, с. 122]. Тому 1984 рік виявився останнім роком існування колективного господарництва, проте, система сімейного підряду існує і сьогодні.

Пізніше, у жовтні 1984 року, Третім пленумом ЦК КПК 12 скликання було зроблено акцент на реформі власності. Дуже важливе значення у процесі формування концепції ринкових реформ (хоча саме це поняття не вживалося і до

цих пір не вживається у Китаї) також мали документи XIII з'їзду КПК 1987 року. У них, зокрема, говорилося про «допущення існування та розвитку у китайській державі приватного господарства» [110, с. 36].

Поступово друга земельна реформа перейшла в якісно новий етап свого розвитку, що знайшло своє відображення у земельному законодавстві. Так, XXI сторіччя ознаменувалося прийняттям низки важливих законодавчих актів, які сьогодні складають базу сучасного земельного законодавства Китайської Народної Республіки. При цьому основою для них залишається Конституція Китайської Народної Республіки, в якій закладені основні положення земельного права.

Так, Конституцією встановлено лише дві форми власності на землю – державну та колективну [288], що визначило подальший напрям розвитку земельного законодавства в КНР.

Зокрема, Основним законом КНР встановлено, що усі необроблені землі знаходяться у власності держави, тобто в загальнонародній власності, за винятком земель, які перебувають в колективній власності. Відповідно до Конституції, держава, діючи в суспільних інтересах, має право реквізувати землю згідно із законом. Жодна організація або приватна особа не може будь-яким шляхом привласнювати, купувати або незаконно передавати землю. Право землекористування може бути передане лише відповідно до закону [288, ст. 9]. Уявляється, що така позиція китайського керівництва, крім ідеологічних моментів, обумовлена і великим дефіцитом земельних ресурсів у Китаї, як уже було вказано вище.

Якщо ми поглянемо на розвиток земельних відносин в Україні на новітньому етапі, то можемо зазначити, що історія сучасного розвитку земельного права незалежної України, як і комуністичного Китаю, розпочалась відносно недавно, і бере свій початок для України з 1990 року, а саме з прийняття Постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу». Відповідно до Преамбули зазначеної Постанови, земельна реформа посіла важливе місце серед інших державних перетворень та полягала у перерозподілі земель з одночасною передачею їх у приватну та колективну власність, а також наданням у користування підприємствам,

установам і організаціям з метою створення умов для рівноправного розвитку різних форм господарювання на землі та раціонального використання й охорони земель [245]. Саме на основі цих положень і побудована сучасна система земельного права України.

Таким чином, починаючи з 90-х років минулого століття, Україна і Китай піднялися на нову сходинку своєї історії, що охарактеризувалось новітніми ідеологічними змінами державно-політичного устрою та оновленням усієї правової системи. І якщо Китай зберіг тенденцію на заперечення де-юре права приватної власності на землю, то Україна, навпаки, зайняла зовсім іншу позицію, спрямовану на утвердження та розвиток приватної власності на землю. Зокрема, Китай на конституційному рівні закріпив принцип відсутності права приватної власності на землю, що обумовило специфіку китайського обігу земель. А Україна у свою чергу, на відміну від Китаю, скасувала монополію державної власності на землю, що також визначило загальний характер її сучасних земельних відносин та обігу земель.

Зазначені тенденції та принципи знайшли своє відображення у сучасній системі законодавства України та КНР. Нижче, для розуміння подальшого аналізу відповідного законодавства, що прямо впливає на становлення інституту обігу земель у кожній із вказаних держав, ми надамо коротку характеристику нормативно-правових актів КНР та України у цій сфері. Окремо зазначимо, що в КНР таких нормативно-правових актів вищої юридичної сили відносно не багато, і вони достатньо добре між собою узгоджуються. Це є великою перевагою Китаю порівняно із Україною, де нормативно-правових актів у сфері регулювання земельно-правових відносин доволі багато, і деякі із них характеризуються колізійністю та правовою невизначеністю.

До так званих основних законів, які у першу чергу регулюють земельні відносини в КНР, у тому числі обіг земель, крім Конституції, також слід віднести Загальні положення цивільного права КНР, які встановлюють статус земель державної та колективної власності, загальні принципи обігу земель, а також регулюють його загальний порядок, зокрема використання земель у господарських

цілях селянськими сільськогосподарськими виробничими кооперативами та іншими сільськими колективними господарськими організаціями [271, ст. 74].

Також важливим законом є Закон КНР «Про речові права», який був прийнятий 16 березня 2007 року, після законодавчих дебатів, які тривали більше десяти років [32, с. 2].

Вказаний закон, що складається із дев'ятнадцяти глав і 247 статей, встановив рамки захисту прав щодо рухомого та нерухомого майна. Відповідно до Закону КНР «Про речові права», виникнення, припинення чи зміна прав, у тому числі прав землекористування, повинна бути зареєстрована, якщо інше не передбачено законом, а глава 13-та закону регулює режим відчуження земель державної та колективної власності, користування землею, отриманої у підряд, під будівництво та у жилому секторі [287].

Ще одним важливим законом у системі земельного права є Закон КНР «Про договори», який встановлює загальні вимоги до укладення різного роду договорів тощо [270, ст. 1].

Утім, основним і центральним нормативно-правовим актом у сфері земельного права та правового регулювання обігу земель в КНР є Закон «Про управління землями», прийнятий у 1986 році. Цей закон визнається китайськими юристами потужним фактором, що забезпечує дотримання принципів пріоритетності державної і колективної власності на землю [8]. Даний закон був прийнятий відповідно до Конституції КНР з метою посиленого регулювання земельних відносин, підтримання соціалістичної державної власності на землю, захисту і розвитку земельних ресурсів, забезпечення правильного використання землі, ефективного захисту обробленої землі і сприяння стійкому розвитку суспільства і економіки [273, ст. 1].

У зв'язку з прийняттям Закону КНР «Про управління землями», який став найважливішим чинником ефективної земельної політики, у КНР був започаткований новий етап розвитку земельних відносин. Основною новелою вказаного закону було впровадження нової договірної системи землеволодіння. Закон встановив цільове призначення землі та класифікував її на землі

сільськогосподарського призначення, землі будівництва і невикористані землі [273, с. 4].

Відповідно до статті 4 вказаного Закону, під землями сільськогосподарського призначення мається на увазі земля, яка безпосередньо використовується для сільськогосподарського виробництва, включаючи оброблену землю, лісові угіддя, поле, землю для іригації і водної охорони природи і водних поверхонь для культивування водних організмів. Земля для будівництва включає землю для будівельних робіт, будівель і інших структур, включаючи землю для житла у міських територіях і сільських районах, для підприємств комунального обслуговування, для галузей промисловості і гірської промисловості, для комунікацій і водної охорони природи, для туризму і для військових установок. До невикористаної землі відносяться всі інші землі, окрім землі для сільського господарства і будівництва.

На думку китайського законодавця, саме такий поділ земель повинен обмежити зміну цільового призначення землі сільськогосподарського призначення, забезпечити жорсткий контроль над загальними площами земель для будівництва і встановити надійний захист оброблюваних земель [273].

Відповідно до статті 8 Закону КНР «Про управління землями», земля у міських районах є власністю держави, а земля у сільських та приміських районах, відповідно належить сільським колективам. Державні землі та земельні ділянки сільських колективів можуть бути надані відповідно до закону виключно у користування юридичним або фізичним особам.

В цілому можна стверджувати, що прийняття Закону КНР «Про управління землями» було позитивним зрушенням у розвитку земельного права в КНР. Таким чином, він виступив певною основою для реформування режиму землі та її обігу. Проте, як уже зазначалось, досить довго всі права на землю в Китаї були «законсервовані» та перебували повністю у непохитній державній власності. Тому, не дивлячись на всі позитивні характеристики, Закон КНР «Про управління землями» не міг розв'язати всіх проблем та мав прогалини у правовому регулюванні земельних відносин. Зокрема, не було чітко врегульованим питання укладення

земельних контрактів, були відсутні регламентовані процедури і правила щодо обігу земель, який все одно відбувався поза межами державного регулювання.

Тому у 1988 році до Конституції КНР була внесена поправка, а на її основі, відповідно, внесені зміни і до Закону КНР «Про управління землями», що дало можливість здавати землю в оренду, передавати право користування землею, а також форми оплати за користування державними землями. Саме такими змінами в Китаї було започатковано обіг земель.

Тобто фактично ми можемо вести мову про наявність обігу земель у латентній формі.

Тут слід зазначити, що 2002 рік, з точки зору обігу земель, також став важливим етапом розвитку китайського земельного законодавства, оскільки було прийнято Закон КНР «Про земельні контракти у сільських місцевостях», який детально регулює систему землекористування в КНР та забезпечує відповідну правову базу для її реалізації.

Основне завдання вказаного закону полягає у наданні селянам довгострокових і гарантованих прав землекористування. Даний закон врегульовує умови та порядок укладення контрактів землекористування, закріплює процедуру укладення таких договорів та визначає взаємні права та обов'язки сторін, що забезпечує дієвість та ефективність підрядної системи землекористування [275, ст. 1].

Закон КНР «Про земельні контракти у сільських місцевостях» був прийнятий, виходячи із розуміння уряду, що регулярний перерозподіл землі і несправедлива реквізиція землі на державні потреби поглиблюють соціальну нерівність та загрожують економічній стабільності [25]. Тому основною метою уряду було вжиття відповідних заходів щодо сприяння нагальної безпеки землеволодіння і захисту інтересів землекористувачів.

Так, вищевказаний закон врегульовує умови та порядок укладення контрактів землекористування, надаючи кожному право на непорушне і гарантоване стабільне довгострокове користування земельною ділянкою [275, ст. 4]. Даний закон закріплює процедуру укладення договорів, регламентує вимоги до змісту

контрактів, визначає взаємні права та обов'язки сторін, що забезпечує дієвість та ефективність системи землекористування. Також ним встановлені основні норми та правила, якими регулюються земельні відносини, та встановлені строки контрактів: 30 років для ріллі, від 30 до 50 років для пасовищ, і від 30 до 70 років для земель лісового фонду [275]. Однією із новел вказаного закону є впровадження вимоги щодо обов'язковості державної реєстрації контрактів (ст. 22).

Таким чином, Закон КНР «Про земельні контракти у сільських місцевостях» уперше закріпив повноцінне захищене право землекористування на договірній основі. Також вказаний закон увів нову систему письмового документування земельних прав, а саме встановив, що на підтвердження прав землекористування повинні видаватися письмові договори та відповідні свідоцтва, що, на думку дослідників, значно покращило прозорість і конкурентоспроможність прав на землю, особливо у процесі передачі земельних ділянок від одного власника до іншого [12, с. 20].

Слід відзначити важливість прийняття вищезазначеного закону, оскільки він створив правову основу для вирішення нагальних питань щодо прав на землю і питань, пов'язаних із безпекою землеволодіння. Тобто цей закон фактично розвинув правові основи регулювання земельних відносин та обігу земель в КНР.

Виходячи з викладеного, слід погодитись із фахівцями, які оцінюють всі вищевказані нормативні акти як позитивний фактор впливу на розвиток земельного законодавства в КНР, хоч воно і не вирішило багато існуючих проблем [20, с. 6]. Разом з тим необхідно звернути увагу, що визначальною відмінністю сучасного китайського земельного законодавства є те, що воно ґрунтується на визнанні виключно державної власності на землю, що зумовлює використання переважно імперативного методу правового регулювання земельних відносин. Українське ж земельне законодавство, навпаки, більшою мірою спирається на визнання права приватної власності на землю поряд із визнанням інших форм власності (включаючи положення про рівність всіх форм власності).

Слід додати, що в Китаї існують певні особливості регулювання земельних відносин на окремих територіях, що обумовлено існуванням та реалізацією

принципу «одна держава – дві системи». Так, особливий інтерес щодо даного питання та принципу державної власності на землю, викликає Гонконг.

Гонконг – це особливий адміністративний округ КНР, який фактично є містом-державою із власною відокремленою економіко-правовою системою.

До 1997 року Гонконг перебував у статусі колонії Великобританії. Лише з 1 липня 1997 року Гонконг офіційно повернувся до Китаю, отримавши назву Спеціальний Адміністративний Регіон, або САР (Special Administration Region «SAR») як частина Китайської Народної Республіки.

Специфічною особливістю правової системи Гонконгу є та обставина, що Основний закон Гонконгу 1990 року закріплює одночасну дію до 2047 року на території регіону двох правових систем: законодавства Гонконгу, сформованого до 1997 року під впливом Великобританії, і законодавства КНР, яке регулює питання зовнішньої політики і оборони країн [93].

Таким чином, характерною особливістю сучасного Гонконгу є синхронне функціонування двох абсолютно протилежних правових систем: комуністичної та англосаксонської, що безпосередньо вплинуло, у тому числі, і на регулювання обігу земель у Гонконзі.

Річ у тім, що землі в Гонконзі до 1 липня 1997 року надавалися в довготривале користування від імені «Корони», а після повернення до Китаю, ці землі стали китайською державною власністю і почали надаватись в оренду. Зокрема, відповідно до Конституції Гонконгу, земля і природні ресурси в межах Гонконгу перебувають у державній власності [285, ст. 7].

Разом з тим, згідно зі статтею 120 Основного закону Гонконгу, всі права на оренду землі, які були отримані до створення Адміністративного Регіону, зберігаються і захищаються законом. Оренда землі, оформлена у період з 27 травня 1985 року по 30 червня 1997 року на термін до 30 червня 2047 року, не має право на поновлення, але і не зобов'язує орендаря здійснювати доплату за оренду, яка була збільшена з 30 червня 1997 року [285, ст. 121]. Також, у Конституції Гонконгу вказано, що оренда землі, яка була оформлена з 30 червня 1984 року у сільській місцевості і яка розташована під невеликими будівлями, а також за умови, що

орендаторами такої землі є особи по чоловічій лінії від резидента даної місцевості в Гонконзі, зберігається, поки власність використовується цим орендарем або його законним наступником по чоловічій лінії (ст. 122 Конституції Гонконгу).

Вищевказаний аналіз норм, дає підстави стверджувати, що у непрямій формі у законодавстві Гонконгу допускається існування приватної форми власності на землю.

Ще однією особливою адміністративною одиницею КНР, з точки зору земельних відносин, є регіон Макао, який майже 450 років був португальською колонією, і лише 20 грудня 1999 року перейшов під юрисдикцію КНР.

Основний закон Макао передбачає, що земля і природні ресурси у межах спеціального адміністративного району Макао перебувають у державній власності, окрім тих земель, які належать до приватної власності і були отримані до створення спеціального адміністративного району [286, ст. 7]. Тобто у даному випадку законодавство Макао прямо передбачає існування приватної форми власності на землю.

Таким чином, із сказаного можна стверджувати, що КНР має чітку логічну та достатньо розвинуту систему базових принципів організації земельних відносин, яка дає змогу китайській державі провести досить ефективні та цілеспрямовані реформи, що дозволили КНР вийти на перші позиції у світовій економіці.

Разом з тим, слід зауважити, що у структурі сучасної системи земельного законодавства України сьогодні виразно простежується зайва множинність актів при регулюванні одних земельних відносин і одночасно їх недостатність при регулюванні інших земельних відносин, що викликає необхідність у пошуках напрямів її удосконалення.

Якщо поглянути на земельне законодавство України і порівняти його із аналогічними законодавчими актами КНР, то слід зазначити, що, як уже зазначалось, після прийняття вже згаданої Постанови Верховної Ради України «Про земельну реформу» та виконання її цілей щодо реформування земельних відносин і вдосконалення характеру земельного устрою, у 1990 році був прийнятий Земельний кодекс України. Але в умовах бурхливого розвитку суспільних відносин, що

розпочався із здобуттям Україною незалежності, земельне законодавство вже не відповідало актуальним політико-економічним інтересам держави і потребувало значних змін. У зв'язку з цим, у 1992 році було прийнято новий ЗК України, який заклав основні положення для формування сучасного земельного законодавства та обігу земель в цілому.

Так, центральним завданням нового Земельного кодексу було регулювання земельних відносин з метою створення умов для національного використання й охорони земель, рівноправного розвитку всіх форм власності на землю і господарювання, збереження та відтворення родючості ґрунтів, поліпшення природного середовища, а також охорони прав на землю та встановлення основних рівноправних форм власності на землю [249, ст. 1]. Однак після прийняття Конституції України у 1996 році кодекс втратив своє значення через невідповідність новому Основному Закону держави та реальному стану розвитку суспільних відносин. Тому, як наслідок, для подолання таких розбіжностей та усунення протиріч виникла необхідність у прийнятті нового земельного кодифікованого закону, який і був прийнятий у 2001 році.

Земельний кодекс України від 2001 року (вступив в силу у 2002 році) і сьогодні є чинним нормативним актом. Власне, він і визначив мету і завдання державної політики у сфері регулювання відносин щодо раціонального використання та охорони земель, встановив принципи формування земельних відносин, закріпив земельні права і їх обмеження, закріпив основи державної політики щодо регулювання охорони земель, та вперше на законодавчому рівні чітко закріпив відносини власності на землю, і, насамперед, на землі сільськогосподарського призначення. Таким чином, новий Земельний кодекс України якісно змінив земельні відносини, що характеризує новий етап у розвитку земельного права, та, зокрема, обігу земель.

Водночас, слід погодитись з українськими фахівцями, які попри загальну позитивну характеристику вказаного кодексу вказують на його недоліки. Зокрема, такі, як некоректність визначення суб'єктів земельних відносин, відсутність механізмів стимулювання ефективного використання й охорони земель, недостатнє

врегулювання юридичної відповідальності за порушення земельного законодавства, відсутність дієвої системи ринку земель, неузгодження і колізійність норм з іншими нормативними актами тощо [177, с. 24].

В Україні, окрім Земельного кодексу України, діють і Закони України «Про охорону навколишнього природного середовища», «Про охорону земель», «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв)», «Про фермерське господарство», «Про оренду землі», «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» та ін.

Важливе місце в системі земельного законодавства посідають постанови Кабінету Міністрів України, які були розроблені та ухвалені відповідно до норм Земельного кодексу України та інших законів і за своїм призначенням виконують роль допоміжного та уточнюючого регулятора земельних правовідносин. Земельні відносини регулюються також значною кількістю відомчих нормативно-правових актів, стандартів, будівельних норм і правил, актів органів місцевого самоврядування.

Всі вищевказані нормативні акти складають систему чинного земельного законодавства України.

У той же час, виходячи із того, що якщо земельну реформу КНР можна розглядати як цілком вдалу, то про українську земельну реформу такого повністю стверджувати неможливо. І не в останню чергу це обумовлено змістом та характером правового регулювання. Не дивлячись на те, що становлення обігу земель є складовою частиною земельної реформи, належний нормативно-правовий акт, який би його регулював на відповідному законодавчому рівні, досі відсутній.

Тому дослідження правового регулювання земельних відносин і обігу земель в Китаї є досить доцільним.

Не важко побачити, що українське та китайське законодавство у сфері регулювання обігу земель мають як спільні, так і відмінні риси, які характеризуються специфікою історичних етапів розвитку у напрямку становлення

вільного обігу земель. Зокрема, до спільних рис з точки зору предмета даного дослідження можна віднести схожість історичних та ідеологічних процесів, які відбувались у той чи інший період часу і в Україні, і в Китаї. До відмінних рис, у першу чергу, можна віднести відповідний стратегічний курс кожної держави та її відношення до інституту права приватної власності.

Розвиток законодавства будь-якої держави представляє інтернаціональний інтерес. Формуючи свою правову систему, держави запозичують досвід одна в одній.

Досягнення Китайської Народної Республіки, безумовно, можуть послугувати хорошим прикладом для України, яка хоч і має більші та кращі земельні ресурси, однак досі не може реалізувати їх належним чином. Це пов'язано насамперед з низкою проблем, які до сьогодні не можуть віднайти свого розв'язання серед великої кількості законодавчих актів. У першу чергу це обумовлено відсутністю чіткої та послідовної позиції з цього приводу з боку українського законодавця. І хоча в нашій країні, на відміну від КНР, визнається право приватної власності на землю, слід визнати, що ринок землі в КНР є більш розвинутим, ніж в Україні. Це є наслідком, зокрема, недосконалості правового та організаційно-економічного середовища для розвитку обігу земель в Україні. На нашу думку, слабе законодавче врегулювання відповідних питань, а саме неприйняття спеціальних нормативно-правових актів у цій сфері, які досі залишаються лише законопроектами, та про які йшла мова вище, негативно впливають на результативність земельних перетворень в Україні.

Все це ще раз вказує на необхідність дослідження зарубіжного досвіду правового регулювання земельних відносин та застосування його в Україні з метою гармонізації та узгодження всього масиву законодавства з метою забезпечення ефективного і раціонального використання земельних ресурсів України.

Підводячи підсумок вказаного, зазначимо, що за останні чотири десятиліття Китай зробив неабиякий прорив у земельній реформі. Виходячи із викладеного, ми погоджуємось з думкою вчених, які переконані, що дієві реформи в Китаї здійснили глибокий вплив на розвиток та зміну його земельних відносин [7, с. 44].

Історія показує, що траєкторія китайської земельної реформи є результатом довготривалої боротьби держави і селянства, багатих і бідних за володіння дефіцитною землею. Загальні радикальні політичні ідеї націоналістичного режиму реорганізували суспільство та земельне право в цілому, що повністю трансформувало земельні відносини в Китаї, зумовило їх особливу специфіку та створило нову форму так званої соціалістичної ринкової економіки.

Як уже зазначалось, після здобуття КНР незалежності країна потребувала здійснення серйозних законодавчих змін у сфері регулювання земельних відносин. Тому за останні десятиліття земельне законодавство Китайської Народної Республіки зазнало істотних змін, що послугувало важливим чинником розвитку і удосконалення земельних відносин та обігу земель. Разом з тим, слід відзначити, що сучасне земельне законодавство Китайської Народної Республіки, незважаючи на певні особливості, загалом розвивається у дусі історичної традиції, яка властива китайській цивілізації.

Фактично воно слідує певній модифікації стародавнього звичаєвого права. Хоча слід мати на увазі, що все ж таки сьгоднішні реалії змушують китайське суспільство відмовлятися від багатолітніх традицій у сфері земельних відносин, оскільки вони не є якісним засобом їх регулювання. Також це обумовлено тим, що Китай є найдавнішим центром правової культури світу, і право Стародавнього Китаю формувалося під впливом філософсько-етичного вчення Кун Цзи (конфуціанство) і філософсько-правової школи фацзя (законників). З часом суперництво цих двох учень безпосередньо вплинуло на розуміння права, зміст окремих правових норм та інститутів. І, як наслідок, в Китаї відбулось злиття цих філософсько-правових напрямів, що знайшло своє вираження у формулі: «там, де не дістає лі (моральної норми), слід застосовувати фа (закон)» [302].

Таким чином, на підставі всього вищевикладеного, можна констатувати, що:

(а) приватна власність на землю у латентній формі була властива для китайського суспільства. Втім, таке право власності мало певну специфіку (досить чітко прослідковується у звичаї Діань). Ця специфіка в першу чергу пов'язана із тими обмеженнями, які накладалися на приватних землевласників. Скажімо, згідно

звичаю Діань, фактично передбачалась можливість продавати або іншим чином відчужувати лише право користування своєю земельною ділянкою. Така ж риса притаманна і сьгоднішньому праву землеволодіння в КНР.

(б) Україна сьогодні повертається до свого історичного коріння у сфері приватної власності на землю, якому притаманна власність на землю. На відміну від Китаю, в Україні практично завжди (за винятком радянського періоду) право приватної власності існувало і відкрито визнавалось (в тому числі на законодавчому рівні);

(в) китайська система обігу земель є досить специфічною та цікавою. Її окремі аспекти можуть стати корисними у процесі реформування земельних відносин у нашій державі. Зокрема, можемо використати китайський підхід до формування земельної політики та земельного законодавства, що зводиться до мінімізації його кількості, проте, робиться акцент на якості відповідних нормативно-правових актів, їх узгодженості між собою та уніфікації;

(г) система китайського земельного законодавства, як і в Україні, має досить чітку ієрархічну структуру. І хоча законодавчий масив у цій сфері і не є досить об'ємним, на відміну від України, однак можна стверджувати про наявність системного врегулювання основних питань китайських земельних відносин, з урахуванням специфічних особливостей китайського суспільства та його багатовікової історії;

(г) як і в Україні, в Китаї сучасна система законодавчих змін характеризується історичною специфікою сучасного перехідного етапу від одного державно-політичного устрою та земельного ладу до іншого.

На наш погляд, земельне законодавство не завжди повною мірою відображає сучасні потреби суспільства, і саме це часто стає на заваді реалізації відповідних норм. Тому принцип, що охопив усі сфери, із врахуванням потреб китайського суспільства на конкретному етапі, на наш погляд, має бути запозичений і Україною. Загалом ми повинні не лише вивчати позитивний досвід інших держав, а й запозичувати його, враховуючи наші національні особливості і потреби, шляхом планомірної адаптації відповідних законодавчих норм і принципів до сьгоднішніх

умов, а також вивчати економічні, політичні та соціальні наслідки такого запозичення;

(д) найважливішим фактором, що впливає на китайську систему землекористування є обмеженість земельних ресурсів у Китаї. Щоправда, такий фактор Україні не притаманний, оскільки вона має найбільші запаси сільськогосподарських земель у Європі;

(е) визначальною відмінністю сучасного китайського земельного права є те, що воно ґрунтується на визнанні виключно державної власності на землю, що зумовлює використання переважно імперативного методу правового регулювання земельних відносин. Українське земельне право більшою мірою спирається на визнання права приватної власності на землю поряд із визнанням інших форм власності (включаючи положення про рівність всіх форм власності);

(є) на відміну від України, де на конституційному рівні закріплено право приватної власності на землю та право вільного розпорядження нею, в КНР право приватної власності на землю де-юре не визнається. Однак, де-факто, право приватної власності на землю в Китаї все ж таки існує у певній скритій (латентній) формі;

(ж) досвід КНР щодо особливого правового регулювання земельних відносин таких адміністративних регіонів, як Гонконг та Макао, може бути взятий до уваги Україною з урахуванням її адміністративного устрою та характеру суспільних відносин на території Криму й етнічних особливостей кримських татар.

1.3. Порівняльний аналіз загальних засад та принципів правового механізму обігу земель за законодавством України та КНР

Як уже зазначалось, на сьогодні в Україні відбувається складний процес становлення ефективного цивілізованого обігу земель, а також приведення земельних відносин нашої країни до рівня розвинених держав.

У сучасних умовах розвитку суспільства, майже у більшості країн світу, відбувається пришвидшений розвиток економіки, що, у свою чергу, призводить до процесу урбанізації, розвитку промислового сектору та сектору послуг, деградації навколишнього природного середовища тощо. Вирішення багатьох аспектів вказаних проблем обертається навколо питання щодо права власності на землю та системи землекористування.

Відповідно до західної традиції, до якої належить і наша держава, приватна власність на землю вважається найбільш ефективною формою власності, у тому числі на землю. Тим не менш, численні історичні приклади розвитку різних суспільств демонструють, що приватна власність на землю не є єдиною основою раціонального розвитку економіки та суспільства, у зв'язку з цим, як зазначає С. І. Бугера, багато зарубіжних країн обирають політику, спрямовану на використання різних економічних механізмів розподілу земельної власності та форм взаємодії землевласників та землекористувачів [65, с. 698].

Зокрема, таким прикладом сьогодні є Китайська Народна Республіка, яка має багату тисячолітню історію існування як рабовласницької, так і феодальної країни, а сьогодні є зразком сучасної успішної ринкової держави. Тому вивчення китайського досвіду, який отриманий на шляху побудови міцної економіки та досягнення політико-соціального балансу, може бути корисним для України не лише із наукової, а й з практичної точки зору.

Будь-який правовий механізм регулювання тих чи інших суспільних відносин являє собою складний буремний і багатогранний процес взаємодії певних юридичних засобів і принципів, які забезпечують дієвість та ефективність такого процесу, а також відповідний для неї механізм формування об'єктів. Тому насамперед при дослідженні механізму обігу земель будь-якої держави, важливе

практичне значення, на нашу думку, має визначення та аналіз конкретних принципів правового регулювання земельних відносин, та, відповідно, і самого обігу земель.

У загальній теорії права під принципами більшість науковців розуміють основоположні засади та ключові ідеї, які визначають і виражають сутність права в цілому, галузі, підгалузі права, складних і простих правових інститутів та підінститутів, що відображають закономірності суспільного розвитку, потреби суспільства, а також юридично закріплюють об'єктивні закономірності суспільного життя [148, с. 106].

Також принципи земельного права у науковій літературі характеризують як виражені в нормах земельного права основні керівні ідеї, вихідні положення, які обумовлюють зміст цієї галузі права, надають їй цілісності та єдності [210, с. 409]. Тому із впевненістю можна стверджувати, що без існування системи принципів права неможливо досягти комплексного, узгодженого правового регулювання будь-яких суспільних відносин [165, с. 220].

В юридичній літературі прийнято виділяти два основні види таких принципів, а саме, загальні та спеціальні. Під загальними передусім розуміються принципи, які характерні для права в цілому і діють у всіх галузях, а до спеціальних принципів відносяться ті, які діють безпосередньо у тій чи іншій сфері правовідносин та конкретній галузі права [155, с. 208].

Земельне право будь-якої держави також має свої принципи, які визначають напрямок і характер правового регулювання земельних відносин, та, відповідно, і обігу земель. Ці принципи відображають специфіку (у тому числі національну) земельних відносин у країні.

Для порівняння принципів, які безпосередньо впливають на становлення ефективного обігу земель в Україні та КНР, ми почнемо із встановлення їх кола із подальшим їх аналізом.

Виходячи з аналізу чинного законодавства Китаю та відповідної спеціальної літератури, до основних принципів, що закріплені земельним законодавством КНР та впливають на обіг земель у цій країні можна віднести:

- принцип виключної державної власності на землю;

- принцип державного регулювання земельних відносин;
- принцип жорсткого планування використання земель;
- особливий державний захист сільськогосподарських земель;
- принцип платності користування землею;
- обов'язкова державна реєстрація прав на землю.

Водночас земельне законодавство України також має свої власні принципи [165, с. 220], які дещо відрізняються від принципів китайського земельного законодавства.

Зокрема, статтею 5 ЗК України визначено, що земельне законодавство базується на принципах:

а) поєднання особливостей використання землі як територіального базису, природного ресурсу і основного засобу виробництва;

б) забезпечення рівності права власності на землю громадян, юридичних осіб, територіальних громад та держави;

в) невтручання держави в здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом;

г) забезпечення раціонального використання та охорони земель;

г) забезпечення гарантій прав на землю;

д) пріоритету вимог екологічної безпеки [249, ст. 5].

Разом з тим, сьогодні у науковій літературі існує ціла дискусія з приводу неповноти та некоректності принципів, наведених в українському законодавстві. Тому такий стан речей призводить до певної плутанини при визначенні останніх, та розумінні їх змісту.

У даному випадку детальний розгляд цього питання вважаємо недоречним, оскільки це означатиме вихід за межі даного дослідження.

Зауважимо, що очевидною є проблема неадекватного відображення принципів земельного права у законодавстві України [114, с. 1]. Це безумовно має негативні наслідки для належного правового регулювання земельних відносин та досягнення мети впровадження ефективного обігу земель. Така ситуація

безпосередньо зумовлює і необхідність звернутися до китайського досвіду у частині основних науково-теоретичних поглядів та законодавчого вирішення даного питання.

Земельні відносини та їх регулювання є одним із найважливіших та центральних компонентів загальнодержавної політики Китаю. Тому відповідні принципи регулювання земельних відносин в КНР, які були зазначені вище, чітко регламентовані на офіційному нормативно-правовому рівні.

Отже, як уже зазначалось, на основі правових норм, китайські вчені виділяють шість основних принципів регулювання існуючої системи земельних відносин в Китайській Народній Республіці [42, с. 45].

Першим загальним і визначальним принципом, який визначає характеристику обігу земель в КНР, є принцип збереження державної власності на землю. Відповідно до нього, вважається, що в Китаї земля представляє інтерес не як об'єкт власності, а як об'єкт господарювання. Вчені вважають принцип обмеження державою прав приватної власності на землю на користь суспільства, орендаря, чи будь-кого, хто її обробляє, розумним та таким, що знімає соціальну напругу у суспільстві, а тому правильніше говорити про формування «господарів» землі, розуміючи їх як ефективно господарюючих суб'єктів, але не як суб'єктів інституту приватної власності [159, с. 6].

Так, державна власність на землю є ключовою особливістю суспільних відносин у сучасному Китаї, яка відрізняє китайську систему права від сучасних західних суспільств, і є інституційною основою для розвитку ринкової економіки в КНР. При цьому, з моменту створення Китайської Народної Республіки та повного реформування всієї політики, Китай доклав максимально зусиль для індустріалізації та урбанізації на основі державної власності на землю і досяг успіху у розробці нового підходу до модернізації суспільства із чітко китайською специфікою [27].

Для адекватного розуміння принципу державної власності на землю, з одного боку та обігу земель в Китаї з іншого, слід мати на увазі, що відповідно до статті 8 Закону КНР «Про управління землями», вся земля у межах міст є власністю держави, а земля в сільських та приміських місцевостях є власністю сільських

колективів. Китайські закони забороняють передачу у приватну власність державної чи колективної землі, але дозволяють здавати в оренду або відступати право на використання державних земель.

Згідно із Законом КНР «Про управління землями», державні землі та землі сільських колективів відповідно до закону можуть бути надані у користування юридичним або фізичним особам [273, ст. 9]. Тобто, особа, яка має право на землю, не набуває так званої повної тріади власності, а отримує лише право володіння і користування цієї землею протягом певного періоду. Українській правовій системі така ситуація була відома в минулому за радянських часів, хоча тут слід зауважити, що це, як правило, було безстрокове користування.

Державна власність на землю у китайській доктрині розглядається як непохитний принцип нової економічної системи, яка сприяє розвитку села і піднесення добробуту народу, а також сприяє створенню нормальної екологічної обстановки у сільському господарстві, розумному веденню господарської діяльності у рамках товарно-грошових відносин [78, с. 24]. На думку В. Гельбраса, феномен китайського успіху полягає у тому, що в КНР держава «діє як верховний власник землі і природних ресурсів, як власник найбільш важливих ланок в основних галузях виробництва і сфери послуг» [133, с. 79].

Разом з тим можна із упевненістю стверджувати, що у сучасних вимогах сьогодення та у процесі побудови ринкової економіки, право приватної власності на землю все ж таки проникає у земельні відносини Китаю та набуває особливої специфічної латентної форми. Тому сучасні правознавці стверджують, що сьогодні Китай починає визнавати право на приватну власність, але тільки як право, що дарується державою, а не як природне право. Це пов'язано із тим, що на думку китайських учених, перехід до приватної власності на землю означав би появу дуже дрібних, крихітних сільськогосподарських структур, що привело б до стримування розвитку продуктивних сил [156, с. 74].

Варто погодитись із думкою А. К. Соколової, яка вказує, що за сучасних ринкових умов питання права власності на природні ресурси мають доволі

розгалужену й комплексну проблему, яку можна розглядати за багатьма напрямками у різних аспектах [199, с. 80].

Так, українські науковці, на відміну від китайських, мають протилежну думку щодо основоположного принципу земельних відносин, та по-іншому оцінюють значення та місце права приватної власності на землю і відповідний йому принцип права, вказуючи, що саме приватна власність забезпечує стабільність суспільства, і є найважливішою умовою для подолання соціальних і політичних потрясінь [126, с. 182].

Водночас слід мати на увазі, що в українській юридичній літературі на сьогодні зустрічається і такий підхід, за яким земля, як особливий ресурс, не може бути привласнена та виступати об'єктом права приватної власності [63, с. 24]. Тут ми повністю погоджуємось із думкою А. Третьяка, який відзначає, що особливою умовою ефективного розвитку суспільної економіки та економіки землекористування є відповідність форм власності, а також володіння і користування, економічним відносинам приналежності, що склалися [208, с. 12].

Тому можна стверджувати, що на відміну від Китаю, в Україні щодо обігу земель діє інший принцип – принцип гарантування права приватної власності на землю [253, ст. 14], який є відповідною формою конкретизації принципу приватної власності на землю.

В об'єктивному значенні, право приватної власності на землю становить систему норм, які встановлюють коло суб'єктів та об'єктів зазначеного права, підстави та порядок його набуття і припинення, а також гарантії та обмеження у здійсненні права приватної власності на земельну ділянку [219]. А у суб'єктивному значенні право приватної власності на землю є мірою можливої поведінки особи щодо використання своєї речі [160, с. 75]. Також, у рамках принципу гарантування права приватної власності на землю, деякі вчені додатково виділяють принцип пріоритетності права власності на сільськогосподарські землі [137, с. 244].

Таким чином вбачається, що китайська та українська правова доктрина по-різному оцінюють ефективність приватної власності на землю. Різниця між цими двома підходами обумовлена тим, що сьогодні Україна і Китай мають протилежні

системи державно-політичного устрою та різне розуміння місця та значення відповідних форм власності у системі економічних і соціальних відносин.

Отже, і сьогодні в українському розумінні власність на землю має специфічний характер, який зумовлений особливостями землі як об'єкта природи і господарювання, а також характеризується комплексним характером, поєднанням дозвільних та спеціально-дозвільних методів правового регулювання [139, с. 22].

І саме тому право власності на землю є однією із основних рушійних сил економічного прогресу, що потребує якісного правового регулювання відповідних з урахуванням особливостей статусу землі як національного багатства. Право державної власності на землю, у свою чергу, – це суспільне явище, особливості якого виявляються у юридичному закріпленні можливостей держави здійснювати у визначеному законом обсязі правомочності володіння, користування, розпорядження земельними ділянками через систему правових норм, які регулюють виникнення, реалізацію і припинення відносин державної власності на землю [173, с. 186].

Таким чином, на відміну від України, принцип збереження державної власності у Китаї безпосередньо сформував і характер земельних відносин у сфері обігу земель. У зв'язку з відсутністю де-юре права приватної власності на землю, її оборотоздатність значно обмежена.

Проте через існування специфічних законодавчих умов, земля в КНР, а точніше, права користування нею, все ж таки можуть переходити від однієї особи до іншої, що, відповідно, є ознакою оборотоздатності, а тому можна вести мову про наявність в КНР де-факто досить обмеженого права приватної власності на землю.

Другим галузевим принципом земельного права Китаю є централізоване та жорстке державне регулювання використання землі.

Так, відповідно до Закону КНР «Про управління землями», держава застосовує систему суворого контролю над регулюванням земельних відносин та визначає основні напрями землекористування, в яких визначаються цілі використання землі [271, ст. 4].

Для сучасного Китаю виявилися неприйнятними західні теорії мінімізації присутності держави в економіці, і така мінімізація, як вважають в КНР, допустима лише вибірково, в окремих конкретних напрямках виробництва, що не вимагають спеціального державного контролю [89, с. 114], і сфера земельних відносин до таких напрямків в Китаї не належить.

Така політика китайської держави, крім іншого, обумовлена тим, що за кілька останніх десятиліть демографічна ситуація в Китаї та урбанізація призвели до значної нестачі земельних ресурсів, запас яких продовжує скорочуватись, а населення пропорційно збільшуватись (у 2050 році приріст китайського населення очікується до 1,6 млрд. осіб) [11]. Нестача у земельних ресурсах стала основним проблемним питанням для сталого економічного та соціального розвитку Китаю. Китайський уряд сьогодні виходить із того, що ефективне і потужне управління, а також належне правове регулювання земельних ресурсів має життєво важливе значення не тільки для сьогодення, а й майбутнього Китаю [292].

Саме тому держава взяла під жорсткий контроль систему використання земель з метою підтримання балансу між розширенням міст та збереженням сільськогосподарських угідь.

Проте це не єдина причина встановлення китайським законодавством вказаного принципу. Як зазначає Т. Ю. Полховська, низькі економічні показники та соціально-економічні кризи, що переслідували Китай на початку ХХ століття, стали результатом дисторсії і державного втручання, що є характерним для соціалістичних країн з перехідною економікою [188]. Тобто, крім суто економічних принципів, наявність зазначеного принципу у системі земельного права Китаю має і політико-ідеологічне підґрунтя.

Водночас слід визнати, що із прийняттям у 1986 році Закону КНР «Про управління землями», у Китаї проводиться велика робота над удосконаленням управління земельними ресурсами, захисту так званої «соціалістичної власності на землю», охорони та освоєння ресурсів землі, раціонального її використання.

Так, китайський уряд обрав «інтегроване управління земельними ресурсами», яке визнано головним пріоритетом державної політики [292]. Суть такого управління зводиться до двох основних напрямків, а саме:

(а) здійснення ефективної діяльності у сфері управління в геодезії, моніторингу та плануванні земельних ресурсів; зміцнення макро-управління всіма державними та колективними землями; а також розробка програм сталого використання земель в гірських районах; та

(б) удосконалення і приведення у належний стан всього законодавчого масиву; розроблення проектів законів і нормативних правил регулювання відносин щодо землекористування в умовах функціонування ринкової економіки.

Отже, як бачимо, управління земельними ресурсами є одним із найважливіших факторів ефективності земельної політики, а контроль за використанням та охороною земель є однією з важливих функцій державного управління [224, с. 1010].

Вказаний принцип державного регулювання використання землі притаманний і для України. Держава має не лише забезпечити формування нормативно-правових та організаційних умов для здійснення трансакцій із землею, а й контролювати їх дотримання [149, с. 1].

Що стосується України, реалізація цієї політики здійснюється не тільки за рахунок імперативних норм (див. ст.ст. 81, 112, 134 ЗК України, тощо), а й за рахунок великої кількості диспозитивних норм (див. ст.ст. 90, 103, 108 ЗК України, тощо).

В Україні визнається, що система законодавчо-установлених регуляторів та відповідна державна політика у сфері землекористування є об'єктивно необхідною, оскільки вони можуть дати змогу скерувати процес еволюції земельних відносин, а також оптимально поєднати ринкові та адміністративні важелі їх регулювання з метою максимального задоволення суспільних інтересів [179, с. 130].

При цьому державна земельна політика у свою чергу визначається як діяльність органів державної влади та органів місцевого самоврядування у сфері земельних відносин, спрямована на раціональне використання та охорону землі,

забезпечення продовольчої безпеки країни і створення екологічно безпечних умов для господарської діяльності та проживання громадян [88, с. 2]. Відповідно до положень Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року, затвердженої розпорядженням Кабінету Міністрів України № 743-р від 17 червня 2009 року, державна політика України спрямована на удосконалення земельних відносин та створення сприятливих умов для сталого розвитку землекористування міських і сільських територій, сприяння розв'язанню екологічних та соціальних проблем села, розвитку високоєфективного конкурентоспроможного сільськогосподарського виробництва [246]. Згідно із статтею 6 ЗК України, до повноважень Верховної Ради України у галузі земельних відносин належить, крім прийняття законів у відповідній галузі, визначення засад державної політики та затвердження загальнодержавних програм у галузі використання та охорони земель [249, ст. 6].

В Україні діє принцип, відповідно до якого проголошено невторчання держави у здійснення громадянами, юридичними особами та територіальними громадами своїх прав щодо володіння, користування і розпорядження землею, крім випадків, передбачених законом [249, ст. 154].

Тут слід зазначити, що на відміну від Китаю, в Україні жорстке державне вторчання у земельні відносини шляхом застосування суто імперативного методу не визнається. У нашій країні існує певна єдність імперативно-диспозитивних та публічно-приватних основ організації земельних відносин [232, с. 13], і серед правових методів регулювання особливе місце займають методи диспозитивного характеру, які дають можливість забезпечити реалізацію паритетів учасників таких відносин [129, с. 182].

Такий дуалізм застосування імперативного та диспозитивного методів пояснюється публічно-приватним характером земельного права України [135, с. 152]. Серед українських науковців немає єдиного загальноприйнятого підходу щодо визначення методів земельного права, оскільки, як вірно зауважується, питання визначення методу земельного права ускладнюється тим, що предметом даної галузі є різні за характером суспільні відносини, які, відповідно, потребують і різних

підходів до їх врегулювання [79, с. 166]. Тому, як і переважно в європейських державах, не дивлячись на принцип забезпечення вільної реалізації своїх прав, в Україні встановлені певні обмеження, які встановлюються державою за допомогою відповідних законодавчих актів і спеціальних правил.

Таким чином, в Україні регулювання земельних відносин аналогічно Китаю здійснюється державою та уповноваженими нею органами місцевої влади та органами місцевого самоврядування. Проте можна стверджувати, що для китайського законодавства з даного приводу характерний більш жорсткий імперативний характер, тоді час як земельне законодавство України є більш диспозитивним.

Ще одним принципом китайського земельного права, який, на нашу думку, можна віднести до категорії спеціальних, є принцип жорсткого планування використання землі. Вказаний принцип прямо впливає на обіг земель в Китаї, оскільки право землекористування у Китаї надається державою виключно з урахуванням вимог відповідних планів використання землі, затверджених державою.

Відповідно до зазначеного принципу, вся система користування землею в КНР та регулювання її окремих категорій здійснюється із суворим дотриманням щорічних загальних планів землекористування, складання яких детально регулюються у відповідності з національним планом економічного і соціального розвитку, промислової політики держави, повного плану землекористування та використання землі для будівництва [273, ст. 24].

Стаття 19 Закону КНР «Про управління землями» деталізує вказаний принцип та встановлює, що система землеустрою відносно землекористування має бути побудована з дотриманням таких засад:

- суворого захисту капітальних сільськогосподарських угідь і тримання землі сільськогосподарського призначення під контролем з метою виключення випадків нецільового використання;
- збільшення обсягів землекористування;
- суворе планування використання землі в різних цілях і в різних областях;

- захисту і поліпшення екологічного стану довкілля і гарантування стійкого використання землі; та

- підтримання балансу між кількістю обробленої землі, використовуваної для інших цілей і кількості землі, що відновлюється.

Відповідно до статті 18 Закону КНР «Про управління землями», у Китаї плани відносно землекористування обов'язково складаються за принципом ієрархії та з дотримання принципу збалансованості обсягу землі, виділеної для будівництва, і кількістю зарезервованої землі для оброблення.

Всі плани землекористування видаються на різних рівнях влади, у тому числі національному, провінційному, муніципальному, міському і сільському рівнях. Всі плани, які складаються на рівні нижче національного, в сукупності називаються «місцеві генеральні плани землекористування». Національний план землекористування у свою чергу є основним інструментарієм для управління та охорони земель в межах усїєї держави. Також відповідно до національного плану землекористування складаються окремі плани щодо всебічного використання річок, озер і резервуарів для зберігання води під час повені чи посухи (ст. 23 Закону КНР «Про управління землями»).

Відповідно до статті 24 Закону КНР «Про управління землями», уряд на всіх рівнях повинен здійснювати ретельне спостереження за планами щодо землекористування й утримувати контроль над загальною сумою землі, використовуваної для будівництва.

У Національному плані землекористування, який був реалізований у 2006 році, вказано основоположні пріоритети політики землекористування в Китаї до 2020 року. Основна стратегія вказаного плану була спрямована на «збереження оброблюваних земель і стримування несільськогосподарського використання земель» [45]. У вересні 2010 року Національний план землекористування був винесений на доопрацювання, та після трирічної роботи удосконалень і внесених змін, у жовтні 2013 року Державна рада затвердила новий Національний план землекористування до 2030 року.

Згідно з цим планом, держава повинна дотримуватись трьох основних правил, що обмежують свободу чиновників при наданні землі в оренду під будівництво. До них відносяться квоти, що обмежують нове будівництво, чітко встановлені та збережені тарифи використання земель сільськогосподарського призначення, і обов'язкове покращення сільгоспугідь після їх перетворення [290].

Таким чином, за допомогою ефективного державного планування системи землекористування в державі значно мінімізуються негативні наслідки процесів урбанізації та індустріалізації, які останнім часом широко розгортаються в КНР, і саме ці плани визначають і конкретизують зміст обігу земель та суб'єктів які отримали права землекористування.

Слід зазначити, що наявність та реальна можливість реалізовувати вищевказаний принцип в умовах сучасного китайського суспільства обумовлена визнанням принципу державної власності на землю.

Українське земельне законодавство також визнає необхідність державного планування земель, який полягає у розробленні та затвердженні програм використання та охорони земель, а також у плануванні територій і районуванні земель [120, с. 1].

Слід підкреслити, що планування земель прямо впливає на ефективність обігу земель та дає можливість раціонально їх використовувати. Тому не дарма В. В. Носік зауважив, що порядок використання та охорони земель повинен визначатися «на основі планування територій з урахуванням вимог чинного законодавства України» [176, с. 178].

У вітчизняній літературі під формами планування використання земель, як правило, розуміють, розробку і затвердження програм використання та охорони земель; планування територій; природно-сільськогосподарське районування (зонування) земель [119, с. 29]. Водночас українські фахівці вказують на очевидну проблему у плануванні використання земельних ресурсів в Україні, що передусім пов'язано з неякісним правовим регулюванням різних категорій земель та не встановленням належного правового режиму [206].

Проте, на відміну від китайського, сучасне законодавство України не визначає ефективні форми і процедури здійснення планування земель, які б могли забезпечити дійсно раціональне землекористування та сталий розвиток територій, що безумовно негативно впливає на ефективність використання земель в цілому та обіг земель, зокрема. Якщо стати на позицію, що державне планування земель є необхідним інструментом для забезпечення ефективного обігу земель, то в Україні потрібно усунути низку проблем та прогалин у регулюванні цього питання, зокрема:

- узгодити на законодавчому рівні питання планування земель з принципом поділу їх на цільове призначення;

- закріпити на законодавчому рівні питання належної та відповідної міри відповідальності суб'єктів земельних відносин у випадках недотримання встановлених вимог та порядку надання, використання чи охорони земель;

- вирішити прогалину у вигляді безсистемності різноманітних державних програмних документів [75, с. 140] та, зокрема, відсутності єдиного системного акта, який повинен визначити чіткі напрями державної політики у сфері раціонального використання земель, оскільки на сьогодні в Україні існує лише Концепція Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року [120, с. 3].

Якщо вважати, що в контексті становлення обігу земель планування земель необхідне, то тут, на нашу думку, потрібно звернутися саме до китайського досвіду, оскільки китайська система землевпорядного планування показала, що загальнонаціональна і комплексна система планування земель дійсно дозволяє ефективно перерозподіляти землі з точки зору доцільного використання їх землевласниками.

Однак тут імовірніше мова йде не про жорстке державне регулювання у формі планування, а про механізм зонування. Як вказує А. М. Мірошніченко, «планування територій (що включає зонування) є альтернативою принципу встановлення «цільового призначення земель», який є несумісним з умовами ринкової економіки, і з повноваженнями власника розпоряджатися власною земельною ділянкою». Вчений вказує, що у сучасних умовах жорстке визначення

«цільового призначення» земельних ділянок може бути замінене шляхом виділення окремих зон з певним режимом, де необхідні види землекористування можна впровадити за допомогою встановлення заборон чи приписів, або запровадження певних заходів стимулювання [162, с. 341].

Тут особливо слід підкреслити, що світовий досвід свідчить, що використання земельних ресурсів у розвинутих країнах починається з усвідомлення того, що землеустрій – це першооснова земельних відносин. Виходячи з цього положення, й повинно здійснюватися планування [65, с. 375].

Тому, на нашу думку, китайський підхід до планування використання земель, який прямо впливає на ефективність обігу земель загалом, може бути корисний для України. Адже неможливо досягти результатів у поставленій меті, якщо відсутні конкретні цілі і не забезпечені інструменти для її реалізації. Однак цей досвід необхідно брати та використовувати з урахуванням специфічних рис соціально-економічних і національно-культурних особливостей України.

Не менш важливим від попередніх принципів для формування та функціонування китайської системи земельних відносин та обігу земель, як, до речі, і в Україні, є принцип особливого захисту сільськогосподарських земель. У Китаї вказаний принцип не просто декларативна норма, а є фундаментальним напрямом усієї земельної політики. А реалізація цього принципу насамперед спирається на попередній принцип – жорсткого планування використання земель.

Така серйозна турбота про сільськогосподарські землі у Китаї у першу чергу пов'язана із тим, що, не дивлячись на велику територіальну площу розміщення Китаю, він має досить маленькі запаси орної землі. Тому ще Мао Цзедун, який є одним із визначних суспільно-політичних діячів сучасного Китаю, ідеї та харизма якого і досі відіграють у цій державі значну роль, одного разу сказав, що «проблемами Китаю є сільські проблеми, а сільськими проблемами є земельні питання» [41]. Цей вислів є актуальним та визнається правлячою елітою цієї країни і сьогодні. Тому питання збереження сільськогосподарських земель для Китаю, більшість населення якого проживає в сільській місцевості, є надзвичайно важливим.

Тут слід мати на увазі, що основна земельна політика Китаю спрямована на поділ земель за категоріями, які визначають її подальший обіг. Відповідно до положень Закону КНР «Про управління землями», основним інструментом планування та організації раціонального використання та охорони землі є класифікація земель на землі сільськогосподарського призначення, землі будівництва і невикористані землі. Законодавець КНР встановив, що це повинно забезпечити контроль загальної площі землі для будівництва і дати спеціальний захист сільськогосподарській землі [273, ст. 4].

Як уже зазначалось, землі в Китаї поділяються лише на три категорії, і Закон КНР «Про управління землями» встановлює досить чіткий правовий режим кожної із вказаної категорії. При цьому пріоритетне і центральне місце в регулюванні земельних відносин належить збереженню сільськогосподарських земель.

Зокрема, згідно зі статтею 4 вказаного закону, земля сільськогосподарського призначення означає землю, яка безпосередньо використовується для сільськогосподарського виробництва, включаючи оброблену землю, лісові угіддя, поле, землю для іригації і водної охорони природи і водних поверхонь для культивування водних організмів. Одночасно земля для будівництва включає землю для будівельних робіт, будівель і інших структур, включаючи землю для житла в міських територіях і сільських районах, для підприємств комунального обслуговування, для галузей промисловості і гірської промисловості, для комунікацій і водної охорони природи, для туризму і для військових установ, а до невикористаної землі належать всі інші землі, окрім земель для сільського господарства і будівництва.

Вбачається, що Закон КНР «Про управління землями» приділяє достатньо особливу увагу саме сільськогосподарським землям та встановлює, що уповноважені державні органи на усіх рівнях повинні вживати заходів для захисту і поліпшення ґрунтів, вживати засобів іригації та дренажу, запобігати запустелюванню та засолоненню ґрунтів, ерозії і забруднення (ст. 35). Для цього держава застосовує особливу систему захисту сільськогосподарських земель, які мають бути включені до системи захисту ресурсів сільськогосподарських угідь у

відповідності із загальним планом користування землями та мають перебувати під суворим державним контролем (ст. 34).

Всім особам заборонено залишати сільськогосподарські землі необробленими або пустинними. Якщо ж ділянки сільськогосподарської землі не використовуються протягом одного року, то законом встановлена належна відповідальність (ст. 37).

Також, поряд із вищевказаним законом, діють Основні положення про захист сільськогосподарських угідь, прийняті в 1994 році. Відповідно до вказаних положень, захист сільськогосподарських угідь є центральним питанням Національного плану економічного і соціального розвитку та визначає основний зміст роботи та відповідальності уряду на всіх рівнях управління [284].

Слід ще раз підкреслити, що в Китаї принцип захисту сільськогосподарських земель реально діє та має забезпечувальні механізми. Так, китайське законодавство, на відміну від українського, на належному рівні закріпило питання відповідальності за порушення вимог про захист сільськогосподарських угідь.

Зокрема, відповідно до статті 32 Основних положень Китайської Народної Республіки про захист сільськогосподарських угідь, за зміну, знищення чи руйнування меж сільгоспугідь, накладається штраф у розмірі до 1000 юанів, що еквівалентно приблизно 4 000 грн. При цьому Кодекс України про адміністративні правопорушення, за знищення межових знаків меж землекористувань встановлює штраф у розмірі від 85 до 170 грн. [251, ст. 56], що є абсурдною мірою покарання в умовах сьогодення.

Незаконне будівництво, видобуток піску, розробка кар'єрів, видобуток ґрунтового покриву, забруднення твердими відходами тощо, в Китаї карається притягненням до кримінальної відповідальності та накладенням штрафу у розмірі до 200% від суми, необхідної на відновлення земель [284, ст. 33].

В Україні, відповідно до статей 52–53-4 КУпАП, незаконне заволодіння ґрунтовим покривом, самовільне зайняття земельної ділянки, будівництво, введення в дію об'єктів, які негативно впливають на стан земель, забруднення сільськогосподарських та інших земель тощо, максимально карається штрафом до

ста неоподатковуваних мінімумів доходів громадян, що на сьогоднішній день становить 1 700 грн.

За забруднення або псування земель речовинами, відходами чи іншими забруднюючими матеріалами, в КНР передбачена кримінальна відповідальність у вигляді позбавлення волі до трьох років з одночасним накладенням фінансового стягнення у вигляді штрафу [289, ст.338]. В Україні ж той самий злочин карається лише штрафом до двохсот неоподатковуваних мінімумів доходів громадян.

Таким чином, можна констатувати, що китайське законодавство дійсно приділяє значну увагу захисту землям сільськогосподарського призначення. Разом з тим, слід визнати, що в Китаї існують проблеми, пов'язані з належним використанням сільськогосподарських земель.

На це звертають увагу фахівці, що досліджують китайські земельні відносини. Вони вказують, зокрема, на те, що нинішня земельна політика Китаю не здатна контролювати стихійне зростання міст, що призводить до зменшення абсолютних розмірів сільськогосподарських земель. Так, деякі дослідники концептуально проаналізували можливі наслідки поточної політики на землю в контексті організаційної структури, і стверджують, що сьогоднішня політика може стати причиною надмірних втрат сільгоспугідь та призвести до неефективного використання земель в міських районах [14].

Принцип, який встановлює, що всі землі повинні використовуватись згідно їх правового режиму [249, ст. 96], також має і земельне законодавство України. При цьому особливу увагу українське земельне право приділяє землям сільськогосподарського призначення [138, с. 46].

Однак, на жаль, багато у чому сьогодні положення щодо збереження сільськогосподарських земель в Україні мають виключно декларативний характер. В Україні залишається неврегульованим величезне коло питань, що стосуються охорони земель, у тому числі сільськогосподарських, що прямо впливає на ефективне їх використання та оборотоздатність. Крім того, і досі не знайшли свого розв'язання багато актуальних проблем охорони земель сільськогосподарського призначення, котрі набули особливої гостроти за умов проведення земельної

реформи та переходу від монополії державної форми власності на землю до багатоманітності форм власності та господарювання на землі [172, с. 87].

Тому ми повністю погоджуємось з думкою В. Л. Мунтяна щодо необхідності термінового вирішення проблем охорони земель сільськогосподарського призначення, прийняття нормативно-правових актів, які б розвивали принципи, закладені в Конституції України та Земельному кодексі України, повно та системно врегулювали правовідносини, пов'язані із охороною земель з урахуванням національних інтересів [172, с. 88]. І тут можемо взяти до уваги досвід КНР у цій сфері, та передусім внести зміни до чинного законодавства щодо належного та відповідного врегулювання питання юридичної відповідальності у сфері земельних правопорушень, оскільки цей інститут, поряд з методами економічного стимулювання, фінансування охорони довкілля, адміністративного регулювання та іншими, дійсно посідає важливе місце у забезпеченні охорони навколишнього природного середовища [125, с. 315], у тому числі сільськогосподарських земель.

Зокрема, вважаємо за необхідне внести зміни в першу чергу у Кримінальний кодекс України та Кодекс України про адміністративні правопорушення щодо посилення відповідальності за порушення земельного законодавства.

Також вважаємо досить вдалим підхід китайського законодавця щодо визначення категорій земель цільового призначення. Вважаємо, що звуження переліку та кількості категорій земель є доречним для українського законодавства, яке достатньо обтяжене і необгрунтовано відносить ті чи інші земельні ділянки до певних категорій земель, що в кінцевому результаті лише погіршує їх правове регулювання та призводить до нерозуміння їх правового режиму.

Таким чином, у даному випадку можемо констатувати про наявність певної схожості у розумінні та визнанні в якості одного із галузевих принципів земельного права, як Китаю так і України – принципу пріоритету та особливої охорони земель сільськогосподарського призначення, визначаючи при цьому більш вдалу його реалізацію в КНР.

Наступним принципом китайської земельної політики, який є також характерним і для України, є принцип платного користування землею.

Тут необхідно зазначити, що, визначаючи поняття «плата за землю», більшість сучасних правників розуміють як плату за використання землі, що справляється у вигляді земельного податку та орендної плати за землю, але слід визнати, що розуміння поняття «плата за землю» значно ширше, ніж закріплено у законі [123, с. 277].

Так, з точки зору земельного права, плата за землю є самостійним правовим інститутом, який містить закріплену у чинному законодавстві України і є сукупністю правових норм, що регулюють суспільні відносини, які виникають між власниками землі і землекористувачами, а також між органами державної влади та місцевого самоврядування щодо визначення розміру і напрямів використання коштів, що надходять від сплати за землю, відповідальності суб'єктів плати за землю, контролю за правильністю обчислення і справляння земельного податку [145, с. 107].

Відповідно до статті 2 Закону КНР «Про управління землями», держава відповідно до закону застосовує систему оплатного користування земель [273, ст. 2]. Згідно з положеннями Тимчасових норм і правил КНР «Про податок на передачу майна» від 23.04.1997 року, які були розроблені з метою упорядкування системи обігу земель та нерухомого майна, платники податків повинні виплачувати податок від передачі нерухомого майна [280, ст. 1].

При цьому платниками податку, в свою чергу, визнаються організації та приватні особи, які набувають права користування землею, а під передачею прав користування землею розуміються такі дії, як наділення правами користування державними земельними ресурсами та передача прав користування землею [280, ст. 2].

Крім того, в КНР існує особливий податок, який можна розглядати, як форму плати за землю, а саме, – податок на приріст вартості землі, що регулюється Тимчасовими нормами і правилами КНР «Про податок на приріст вартості землі» від 13 грудня 1993 року. Відповідно до даного нормативно-правового акта, податок на приріст вартості землі застосовується при передачі прав користування та будівель чи їх приналежностей. Оподатковуваним доходом є різниця доходу, отриманого при

передачі прав користування землею та будівель і витратами, до яких належать: витрати на придбання прав користування землею; собівартість і витрати на освоєння земель, собівартість і витрати створення нових забудов або вартість колишніх споруд; сума податку, яка виплачується у зв'язку передачею нерухомості [282, ст. 2].

Разом з тим, слід підкреслити, що за китайським законодавством до передачі прав користування землею не відноситься передача прав на умовах підряду землі, яка знаходиться в колективній власності та регулюються Законом КНР «Про земельні контракти у сільських місцевостях» [275].

Відносно розміру плати за право користування землею, китайська система ціноутворення має диференційований характер залежно від термінів користування або обсягів інвестицій. Також ставки та гнучкої плати за землю варіюються виходячи з її цільового призначення, місця розташування території та інших особливостей тощо. Наприклад, у деяких випадках застосовується уніфікований підхід до визначення ціни, коли визначаються тільки базові умови, як, наприклад, у високотехнологічній промисловій зоні розвитку Ханчжоу, де визначено лише право користування у розмірі 30 дол. за квадратний метр і строк користування в 50 років [128, с. 48].

Подібна схема діє, зокрема, в місті Шеньянь – столиці провінції Ляонін, – де встановлено, що орендна плата за квадратний метр становить 1 юань на рік, відступлення права користування земельною ділянкою визначається, виходячи з базової ставки в 26 дол. за квадратний метр і коригується залежно від результатів діяльності, технічних особливостей проекту і строків платежів. До того ж багато інвестиційних зон пропонують податкові пільги аж до звільнення від платежів за користування землею. У провінції Цзілінь місцева влада передбачила звільнення від оплати протягом перших 5 років з моменту надання права на землекористування, а потім плата стягується в 50% розмірі. В місті в Хайнань надаються знижки у розмірі 10–15% при будівництві транспортної інфраструктури, вугільних шахт, електростанцій, водосховищ, установ освіти та культури [128, с. 49].

Загалом, слід визнати, що одним із ефективних механізмів формування вартості землі в КНР стало створення «спеціальних економічних зон» зі спеціальним режимом оподаткування.

Суть вказаних економічних зон зводилась до того, що за рахунок банківського кредиту з розрахунку 60–120 млн. дол. на квадратний кілометр, на ділянці в 3–5 квадратних кілометри, створюється необхідна інфраструктура, будуються фабричні будівлі тощо [128, с. 47]. Потім право користування цими земельними ділянками продається (відступається), а споруди здаються в оренду. Всі отримані в свою чергу платежі йдуть в рахунок погашення відповідного кредиту. І така система знайшла своє виправдання, оскільки вкладені кошти швидко окупалися.

Таким чином, з огляду на це, гнучка політика КНР у сфері регулювання плати за землю є запорукою ефективного обігу земель та залучення іноземного капіталу. Також, це стосується і плати за користування землею в китайському селі, де таке право землекористування надається безкоштовно, і плата стягуються лише за вартість свідоцтва, що підтверджує таке право [275, ст.23]. Це значно полегшує процедуру отримання землі у користування та робить її доступною для сільських жителів.

В Україні, як і в Китайській Народній Республіці, землекористування є платним, що передбачає обов'язковість землекористувача (в тому числі і землевласника) платити за землю. Відповідно до статті 206 ЗК України, використання землі в Україні є платним. У підпункту 14.1.147 статті 14 Податкового кодексу України закріплено, що плата за землю – це загальнодержавний податок, який справляється у формі земельного податку та орендної плати за земельні ділянки державної і комунальної власності.

Отже, відповідно до положень ПК України, плата за землю об'єднує в собі два обов'язкових види платежів – земельний податок, що справляється з власників земельних ділянок та земельних часток (паїв), а також постійних землекористувачів, та орендну плату за користування землею державної та комунальної форми власності.

Водночас в Україні спостерігаються тенденції недостатнього правового врегулювання плати користування. Зокрема, «оборот орних масивів державних земель, показує, що рівень договірної орендної плати становить лише десяту частину вартості права оренди сільськогосподарських земель, а більшість платежів мають тіньовий характер» [226, с. 36].

Також існує низка невіршених практичних проблем, які гальмують становлення ефективного землекористування. Законодавство України не дає повної самостійності місцевим органам у прийнятті рішень щодо управління та регулювання земельних відносин, що сповільнює соціально-економічний розвиток, оскільки кожна територія має свої особливості. Це в першу чергу впливає на дохід місцевих бюджетів, а пільги та преференції діють на вузьке коло спеціальних суб'єктів, що не є привабливим для потенційних землекористувачів-інвесторів. Разом з тим, в умовах нинішньої корумпованої системи, ми не бачимо перспективи розв'язання цієї проблеми найближчим часом. Слід визнати, що в Україні регулювання плати за землю не є досить гнучким, і тому такі методи, як стимулювання власників землі і землекористувачів, диференціювання величин плати за землю залежно від якості землі, перегляд розмірів ставок, податкові пільги, та інше [61, с. 12], є необхідними заходами удосконалення правового регулювання плати за землю.

Важливо зазначити, що принцип платності користування землею є дійсно важливим інструментарієм ведення ефективної земельної політики та фактором, що корегує поведінку суб'єктів земельних правовідносин у відношенні раціонального використання землі. Утім, така політика має бути продиктована виключно об'єктивними умовами та суспільними інтересами.

У зв'язку з цим, можна визнати, що платне користування землею є обов'язковою умовою забезпечення її ефективного використання. Однак як і загальні основи, так і механізми справляння цих платежів повинні формуватися залежно від історико-культурних та соціально-економічних умов суспільства. Тому нам уявляється, що перенесення досвіду щодо плати за землю Китаю на український ґрунт навряд чи є доцільним. Водночас, це не означає, що такий досвід не можна

використовувати. Навпаки, його необхідно вивчати і запозичувати ті корисні елементи, які можуть поєднатися з особливостями правового регулювання в Україні, зокрема, це стосується спрощення процедури оплати для сільських жителів.

Останнім принципом земельного права Китаю, що безпосередньо впливає на обіг земель та на якому ми зупинимо свою увагу, є обов'язковість державної реєстрації прав на землю.

Формування повноцінної інфраструктури регулювання земельних відносин безпосередньо вимагають належного функціонування державного земельного кадастру та державної реєстрації прав на землю. Реєстрація прав на землю, в свою чергу, в українській теорії визначається як юридично визначена поліфункціональна вольова діяльність суб'єктів земельних реєстраційних правовідносин, що спрямована на внесення відповідних відомостей у спеціально призначені офіційні документи за встановленою процедурою з метою виникнення, зміни або припинення відповідних прав на землю у заінтересованих осіб [86, с. 24].

Китайський законодавець надає цьому питанню велике значення. Відповідно до Закону КНР «Про управління землями», право на землю, що перебуває у володінні сільських колективів, а також право на державні землі, мають бути зареєстровані на відповідному адміністративному рівні, про що колективам або відповідним юридичним чи фізичним особам видається сертифікат, який підтверджує їхнє право користування такими земельними ділянками [273, ст. 11].

При цьому під реєстрацією прав на землю китайський законодавець розуміє заходи у вигляді акта реєстрації уповноваженими органами державних прав землекористування, колективної власності на землю, а також колективні права землекористування, іпотечні права, сервітут та інші права на землю, що підлягають реєстрації.

Згідно із положеннями вказаного Закону КНР «Про управління землями», будь-які зміни, які законно будуть здійснені щодо земельної власності, права використання землі або цілей використання землі, мають бути зареєстровані. Також держава гарантує захист прав всіх землекористувачів, чії права, відповідно, зареєстровані [273, ст. 12].

Загалом китайська система реєстрації нерухомого майна в Китаї почала формуватися лише з 1980 року. Утім, вона досить швидко розвинулась та удосконалилась за останні роки. Скажімо, у 2013 році Державна рада прийняла рішення уніфікувати всю реєстрацію нерухомості [33, с. 4].

Реєстраційна система нерухомості у Китаї є складною і комплексною, оскільки вона включає в себе підсистеми: реєстрацію будинків, реєстрацію землі, реєстрацію лісів, реєстрацію мінеральних ресурсів, пасовищ, надр водних об'єктів та реєстрацію рибогосподарської діяльності. Водночас китайська система реєстрації прав на землю є доволі цікавою з точки зору її дуальності, оскільки вона поєднує одразу дві моделі реєстраційних систем світу.

Під час розроблення системи реєстрації прав на нерухомість, в тому числі на землі, в Китаї виникла дискусія щодо вибору відповідного типу. Остаточне рішення коливалось між вибором німецької і французької моделі. Різниця між ними полягала у тому, що за німецькою моделлю право власності (користування) на землю виникає з моменту державної реєстрації відповідних прав.

Французька модель, інакше кажучи «добровільна система», характеризується тим, що право власності (користування) на землю виникає з моменту укладення відповідної угоди щодо переходу прав, а реєстрація має лише декларативне значення для третіх осіб [33, с. 9].

Тобто, на відміну від французької, німецька модель, яку зазвичай ще називають обов'язковою або правовстановлюючою системою, більш жорстка, оскільки без реєстрації немає і права власності (користування).

Разом з тим Китай, на відміну від України, що взяла за основу німецьку модель, спромігся використати обидві моделі та створив власну гібридну систему реєстрації, яка працює у відповідності з діючими законами.

Так, основні законодавчі норми передбачають, що виникнення, зміна чи припинення прав власності (користування) на землю набувають чинності з моменту їх реєстрації [287, ст. 14]. Водночас китайське законодавство за не здійснення реєстрації не встановлює жодної юридичної відповідальності.

З вищенаведених положень, на перший погляд впливає, що китайська реєстрація прав на землю сприйняла німецьку обов'язкову систему. Тому можна дійти висновку, що як і в німецькій системі та системі Торренса, реєстрація є істотною умовою для реалізації прав у Китаї. Однак при детальному вивченні китайського законодавства, вбачається багато законодавчих винятків з правила «немає реєстрації – немає права» [33, с. 10]. Такі винятки свідчать, що застосування в Китаї французької декларативної системи, яка не вимагає обов'язкової реєстрації права для його виникнення.

Зокрема, право власності (користування) на землі міської забудови, на нерухоме майно в Китаї і право застави на нерухоме майно виникає виключно після реєстрації. В той же час реєстрація права користування сільськогосподарськими землями, право користування домогосподарств, сервітут чи застава рухомого майна не є обов'язковою та не є моментом виникнення права [33, с. 10]. Тому чинна система реєстрації прав на землю в Китаї може визначатись як змішана.

В Україні також була запроваджена так звана «дуальна система» ведення кадастру і реєстрації прав. При цьому одна структура веде базу даних на земельні ділянки, а інша – здійснює реєстрацію прав на них [145, с. 144]. 1 січня 2013 року в Україні також була запроваджена оновлена система державної реєстрації речових прав на нерухоме майно, у тому числі – земельні ділянки. Відтак усі речові права на нерухомість підлягають державній реєстрації у єдиній державній інформаційній системі – Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, проте, лише після реєстрації в Державному земельному кадастрі.

Таким чином, загальна реєстраційна система прав на земельні ділянки в Україні має деякі риси системи реєстрації прав Торренса, але лише тяжіє, а не є такою, оскільки не містить всіх необхідних елементів та механізмів «чистої» моделі Торренса [168, с. 2]. Також, у зв'язку з тим, що українська реєстраційна система повністю реформована та недавно утворена, вона має низку проблем і недоліків у практичному та правовому відношенні, що створює необґрунтовані складнощі для власників нерухомого майна.

В цьому контексті, на нашу думку, дуже вдалим є китайський досвід використання французької декларативної системи у відносинах оренди, яка значно спрощує відносини землекористування.

На підставі викладеного, можна стверджувати, що в Україні слід не лише декларативно закріпити, а й впровадити дієвий механізм реалізації принципів, які спрямовані на пріоритетний захист і раціональне використання землі, особливо сільськогосподарського призначення. Через нестачу земельних ресурсів і перенаселення, Китай намагається з користю використати кожний гектар землі.

Ми переконані, що саме такого підходу не вистачає Україні, яка наділена надзвичайно багатими природними ресурсами, які, на жаль, мають властивість виснажуватись. У зв'язку з цим вбачається за доцільне частково запозичити досвід Китаю щодо системи планування земель з максимальним їх раціональним використанням. При цьому слід враховувати, що досвід КНР, що пройшла тривалий шлях розвитку правової основи та досягла певних успіхів, дуже важливий для України.

Водночас необхідно мати на увазі, що повне запозичення китайських підходів в Україні є неможливим, оскільки характер земельних відносин в Україні вже досить давно змінився з виключно публічних на приватно-публічні, і це зумовлює необхідність розробки адекватного механізму їх правового регулювання з використанням елементів, принципів, методів приватного права відповідно до Конституції України [175, с. 153].

Підсумовуючи викладене, ми погоджуємось із твердженням вченої О. В. Глозової, яка зазначає, що «утворення стабільного правового порядку у сфері обігу земель, забезпечення захисту і охорони цього природного об'єкту в системі обігу нерухомості, а також необхідність гарантування прав та законних інтересів громадян, юридичних осіб, територіальних громад і держави є необхідною умовою забезпечення соціальної стабільності та розвитку держави і суспільства» [81, с. 9].

Також, як зазначають українські науковці А. М. Мірошніченко та П. В. Пушкар, «досвід Китаю свідчить, що успіх у земельних перетвореннях пов'язаний не із забезпеченням зрівняльного перерозподілу земель, а із створенням

можливості для обігу земель, що забезпечить формування оптимальних за розміром земельних ділянок та їх ефективне використання» [169, с.70]. Ми погоджуємось із наведеними думками вчених та вважаємо, що одними із першочергових кроків до становлення повноцінного обігу земель, дійсно є створення відповідних умов та механізмів, які в першу чергу повинні враховувати інтереси землевласників та землекористувачів.

А досягнути цієї мети майже неможливо без функціонування належного правового механізму, цілісної ієрархічної системи всіх державних органів, та відповідних принципів, які є практичним та предметним елементом їх функціонування.

Розглянувши вищевказані принципи правового механізму регулювання земельних відносин в Китаї, можна виділити основну ознаку, що характеризує так звану китайську специфіку, а саме те, що держава тут виступає не тільки основним земельним власником, а й активним суб'єктом земельних відносин

Вищевказаний аналіз показав, що Китай та Україна орієнтовані на реалізацію одних і тих самих принципів державного регулювання земельних відносин. Разом з цим, можна стверджувати, що розбіжності у методах їх реалізації та досягнутих результатах багато в чому залежать від фундаментальної відмінності суб'єктного складу прав власності на землю, а також мети загальнонаціональної політики, яка в Україні спрямована на досягнення відповідності європейським стандартам, а в Китаї, – на збереження соціалістичного устрою.

Висновки до розділу 1

Отже, підбиваючи деякі підсумки викладеного матеріалу, які є складовою та підґрунтям для подальшого викладення результатів дослідження особливостей правових форм обігу земель в Україні та КНР, зазначимо таке.

Аналіз чинного законодавства України показав, що нормативне визначення поняття обігу земель відсутнє. Більше того, з цього приводу відсутня і єдина думка у науковій літературі. Навіть спостерігаються тенденції до ототожнювання обігу земель та земельного ринку, у тому числі і в правотворчому процесі.

На нашу думку, такий стан речей не є вірним, оскільки відсутність чіткого розуміння таких важливих категорій негативно впливає не лише на точність термінології і доступність її розуміння, а й на дотримання правил нормотворчої техніки, що є важливим етапом при здійсненні правового регулювання відповідних відносин.

Теоретичний аналіз української юридичної літератури та вітчизняних поглядів фахівців у різних галузях права, дає можливість дійти висновку, що обіг земель є ширшим поняттям ніж ринок земель:

- у вузькому розумінні, обіг земель доцільно розуміти як процес переходу прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої різними способами, встановленими законом, в тому числі на підставі адміністративних актів та рішень уповноважених державних органів;

- у широкому розумінні, обіг земель – це загальне комплексне поняття, що виникає між особами, або між особами і державою, в процесі набуття і реалізації прав на земельні ділянки, та яке охоплює всі існуючі в державі форми переходу прав та допустимі операції із земельними ділянками, у тому числі акти та рішення уповноважених органів влади, а також включає в себе земельний ринок.

У той же час під ринком земель:

- у вузькому розумінні слід розуміти процес переходу прав на землю на підставі купівлі-продажу.

- у широкому розумінні, – це врегульована нормами права окрема форма обігу земель, що визначає процес переходу прав на земельну ділянку від однієї особи до іншої та відбувається виключно на основі попиту і пропозиції.

Саме таке розуміння основних понять, за допомогою яких можливо здійснити змістовний та науково обґрунтований аналіз проблеми, пов'язаної із обігом земель, використовується у цьому дослідженні.

Вбачається, що для того щоб сформувавши ефективний та оптимальний механізм правового регулювання обігу земель в Україні, необхідно здійснювати регулярний пошук та аналіз вирішення цієї проблеми на прикладі різних країн світу, зокрема, Китаю, здійснюючи при цьому компаративістський аналіз відповідних правових інститутів.

Китайська Народна Республіка – одна із держав, яка має найдавнішу історію у світі. Після 1840 року феодальний Китай вів послідовну перебудову всієї держави, а у XX столітті в Китаї сталися докорінні зміни історичного значення, наслідком яких сьогодні є існування Китайської Народної Республіки, яку оцінюють як державу із великим потенціалом.

Історична специфіка розвитку Китаю, безумовно, вплинула на всі сфери життя сучасного китайського суспільства, у тому числі і земельні відносини. Тому, можна стверджувати, що сучасне китайське законодавство відповідає традиціям та звичаям китайського народу, і зберегло у собі його основні надбання, ідеї та розуміння земельних правовідносин. Визначальною особливістю китайської системи землекористування та обігу земель є те, що як і раніше, сучасні китайські закони спрямовані на регулювання земельної власності таким чином, щоб забезпечити його схоронність.

З аналізу історії Китаю вбачається, що при династіях Мін і Цин, як попередніх феодальних режимах, а також певною мірою за республіканського періоду, земля в Китаї була економічним ядром суспільства, а існуючі відносини мали багато спільного з правами власності та орендними відносинами між поміщиками та їх васалами. Тобто існували різні типи і моделі землеволодіння.

Утім, майже весь свій історичний шлях Китай намагався встановити та закріпити лише державну власність на землю.

Сьогодні, відмінністю сучасного китайського земельного права є те, що воно ґрунтується на визнанні виключно державної власності на землю, яке зумовлює використання переважно імперативного методу правового регулювання земельних відносин. На відміну від України, де на конституційному рівні закріплено право приватної власності на землю та право вільного розпорядження нею, в КНР право приватної власності на землю де-юре не визнається. Однак, де-факто, право приватної власності на землю в Китаї все ж таки існує у певній скритій (латентній) формі, і такий стан речей обумовлює специфіку існуючого обігу земель в Китаї. Українське земельне право більшою мірою спирається на визнання права приватної власності на землю поряд з визнанням інших форм власності (включаючи положення про рівність всіх форм власності).

Проаналізувавши історичні передумови та сучасний стан земельного законодавства України та Китаю, можна прослідкувати певні спільні риси. Щоправда, є і відмінності. Так, основною відмінністю України та Китаю є наявні форми власності на землю, що закріплені на законодавчому рівні. Система обігу земель КНР у першу чергу характеризується відсутністю права приватної власності на землю, що визначає всі інші особливості системи землекористування. Тоді як в Україні сьогодні основною базовою тезою є визнання приватної власності на землю як найбільш ефективної форми користування землею.

Крім того, на відміну від Китаю, у розвитку українського законодавства не прослідковується єдина ідеологія його формування, що залежить від різних історичних чинників та обставин. Можна констатувати, що українське та китайське законодавство мають такі спільні риси, як ієрархічність його структури та характеризується специфікою історичних етапів розвитку у напрямку становлення вільного обігу земель.

Проте, на відміну від КНР, в Україні земельне право сформувалась в окрему галузь права. Сьогодні в Україні правове регулювання земельних відносин здійснюється за допомогою великого законодавчого масиву. Також в Україні існує

Земельний кодекс, норми якого в основному мають імперативно-диспозитивний характер. Норми ж китайського законодавства характеризуються особливою централізованістю та системністю.

Порівняльний аналіз чинного земельного законодавства України та КНР дає всі підстави вважати, що обидві системи законодавства мають близьку схожість правових принципів, до яких, зокрема, належать принципи державного регулювання земельних відносин та планування використання земель, принцип платності користування землею та обов'язкової державної реєстрації прав на землю, а також особливий державний захист сільськогосподарських земель.

Крім того, дослідження основоположних принципів земельного права Китаю показало, що КНР, як і Україна, має складну систему управління землями, до якої входить функціональний контроль за раціональним використанням земель. Такий контроль забезпечується детальним плануванням земель на всій території держави, відповідно до яких у подальшому здійснюється обіг земель. У даному контексті вбачається, що досвід Китаю у сфері планування земель може бути корисний для України, та із певними застереженнями і з урахуванням специфіки суспільних відносин в Україні, може бути запозичений у нашій державі.

Все сказане вище дає право вважати, що досвід правового регулювання земельних відносин в КНР може бути використаний при вдосконаленні земельного законодавства України.

До вищевикладеного слід додати, потребує спрощення і українська система реєстрації прав на землю, оскільки існуючий заформалізований складний процес реєстрації не сприяє розвитку обігу земель.

Зазначене розуміння правової природи обігу земель, принципів земельного права та основних засад державної політики у сфері земельних відносин в Україні та Китаї, є відправними точками розвитку всього механізму земельно-правового регулювання та розвитку обігу земель в цілому.

РОЗДІЛ 2. Особливості правових форм обігу земель в Україні та Китайській Народній Республіці

2.1. Система речових прав на землю як основа обігу земель

Проведення земельної реформи в Україні спрямоване не лише на ефективне використання земельних ресурсів, а й передусім на забезпечення суб'єктам земельних відносин можливості вільної реалізації прав на землю. Це розглядається як передумова досягнення зазначеної ефективності. Саме тому формування функціонального механізму обігу земель безпосередньо залежить від обсягу речових прав на землю та їх належного правового регулювання.

Уявляється, що перш ніж приступити до порівняння характеру та механізму реалізації речових прав на землю за законодавством України та Китайської Народної Республіки, слід обговорити питання, пов'язане із поділом прав на речові та зобов'язальні, з'ясувати відмінність між зазначеними видами прав у законодавстві кожної держави та визначити критерії їх класифікації.

Традиційно цивілісти поділяють всі права на речові та зобов'язальні, утім, ця тема активно обговорюється [73, с. 149] і, на думку деяких фахівців, є спірною [190], оскільки аргументують свою позицію недотриманістю ознак речового права щодо обмежених речових прав, а також їх наявності в рамках зобов'язальних прав [60, с. 108].

Як правило, речові права характеризуються тим, що вони надають особі безпосереднє панування над річчю, а також юридично оформляють відповідне відношення особи до речі, що дає їй можливість використовувати таку річ у своїх інтересах без участі інших осіб, тоді ж як у зобов'язальних відносинах уповноважена особа може задовольнити свій інтерес лише за допомогою певних дій відповідної зобов'язаної особи [85]. Речове право характеризується наявністю двох основних елементів, зокрема, це (1) особа як активний суб'єкт відповідних правовідносин та (2) річ (у даному випадку земельна ділянка) як об'єкт права [113, с. 65].

Виходячи з викладеного, слід звернути увагу, що поняття речового права – це, перш за все, теоретична конструкція, яка дає можливість на практиці виявити різні речово-правові режими у вигляді, наприклад, окремих видів речових прав [214, с. 163].

Тому надалі, вслід за А. І. Ріпенком та А. М. Мірошніченком, будемо дотримуватись точки зору, що поділ цивільних прав на речові та зобов'язальні, «має право на життя та загалом притаманне системі континентального права, зокрема, в Україні» [163].

Також будемо виходити з того, що під речовими правами розуміються майнові права на річ [257, ст. 190], а під зобов'язанням, у свою чергу, – правовідношення, у якому одна сторона зобов'язана вчинити на користь другої сторони певну дію або утриматися від неї, а кредитор має право вимагати від боржника виконання його обов'язку [257, ст. 509]. Ця позиція закріплена у цивільному законодавстві України.

Крім того, для нас цілком прийнятним є усталене теоретичне визначення, відповідно до якого речовим правом є абсолютне суб'єктивне цивільне право особи, яке надає йому можливість безпосереднього панування над конкретною річчю і відсторонення від неї всіх інших осіб, та її захист спеціальними цивільно-правовими методами [85, с. 17], а зобов'язальне право у свою чергу – це суб'єктивне право, яке має відносний характер і пов'язане з правом вимоги і відповідним йому певним обов'язком учасників правовідносин [101, с. 7].

Вважаємо, що такий поділ речових прав характерний і для земельного права.

Загальний аналіз наукової літератури [302], а також той факт, що цивільне право Китайської Народної Республіки належить до континентальної системи права [22, с. 28], дає підстави стверджувати, що в Китаї також існує аналогічний поділ прав на речові та зобов'язальні. Зокрема, це підтверджується Загальними положеннями цивільного права Китайської Народної Республіки, де у розділі V є окрема глава, присвячена регулюванню зобов'язального та речового права.

До того ж у 2007 році було прийнято Закон КНР «Про речові права», який був розроблений відповідно до Конституції Китайської Народної Республіки з

метою захисту основ економічного ладу країни і соціалістичної ринкової економіки, а також визначення приналежності власності та захисту речових прав правовласників [287, ст. 1].

Річ у тім, що сучасний Закон КНР «Про речові права» не має нормативного визначення поняття «речі» чи «майно». Але аналіз відповідної літератури показує, що розуміння «речі» у китайському цивільному праві аналогічне тому, яке дане Цивільним кодексом України, та визначене як предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки [257, ст. 179].

Щоправда, китайський законодавець дає визначення зобов'язальному праву, яке дуже подібне українському і визначається як відношення з приводу певних прав і обов'язків, що виникають між сторонами відповідно до умов договору або згідно з принципами законодавства [271, ст. 84].

Таким чином, можна стверджувати, що законодавство України та КНР аналогічним чином інститут речових прав, у тому числі речових прав на землю.

Схожою є також й історія розвитку цього інституту в КНР та України у новітній час. Так, після утворення Китайської Народної Республіки та у зв'язку із втратою чинності Цивільного кодексу 1930 року, інститут речового права був взагалі виключений із цивільного права, і тому у законодавстві Китаю довгий час замість поняття «речі» використовувалося поняття «майно» [217].

На китайській мові «майно» звучить як «саічан» і цей термін включає у себе як матеріальне, так і нематеріальне майно. Останнє охоплює права інтелектуальної власності, такі як: патенти, товарні знаки, авторські права і права на будь-які інші наукові чи інтелектуальні досягнення. Теоретики вказують, що матеріальне майно за китайським підходом поділяється на речі, визначені індивідуальними ознаками (tedingwu), і речі, визначені родовими ознаками (zhongleiwu) [24, с. 22].

Як в Україні, так і здебільшого в інших правових системах світу, китайське право також виділяє рухоме і нерухоме майно [287, ст. 2]. Аналогічним чином, як і положення українського цивільного законодавства, в Китаї розрізняють подільні та неподільні речі, головні речі та приналежності, складні речі та їх складові частини [24, с. 22].

Подібно українському, китайське законодавство визнає і спільну сумісну та часткову власність. Зокрема, згідно з Загальними положеннями цивільного законодавства КНР встановлено, що спільною сумісною чи частковою власністю є партнерство у господарських підприємствах, майно, набуте у шлюбі, а також спільне майно власників у житлових багатоквартирних будівлях. Якщо спільне володіння є частковим, співвласники можуть продавати свої частки самостійно, але інші співвласники мають переважне право покупки. Якщо ж спільна власність є сумісною, наприклад, майно набуто у шлюбі, співвласники є рівними та взаємозалежними, а також не можуть самостійно відчужувати свої частки без згоди іншого співвласника [271, ст. 78].

Таким чином, можна стверджувати, що Україна та Китай мають аналогічні засади цивільного права щодо розуміння та регулювання речових прав, у тому числі на землю, що дає підстави для проведення подальшого порівняльного аналізу обігу земель обох держав.

Водночас відповідно до китайського законодавства, під речовим правом, у тому числі речового права на землю, як і в Україні, слід розуміти виключне право власника безпосередньо розпоряджатися будь-якою власністю [287, ст. 2]. Однак, коли ми говоримо про права на землю у Китайській Народній Республіці, таке визначення, на нашу думку, для китайських реалій не є досить коректним та універсальним. Адже, як уже зазначалось, Законом КНР «Про управління землями» встановлено, що жодні юридичні або фізичні особи не можуть претендувати на володіння землею або передавати землю через купівлю-продаж чи іншим незаконним способом [273, ст. 2], тому основною ознакою права землекористування у Китаї є його обмеженість.

Слід мати на увазі, що під категорію речових прав нерідко підводять права, які мають мало спільного один з одним, що у результаті призводить до знецінення і самої категорії речових прав [84], у тому числі речових прав на землю. Тому група прав, яка головним чином покликана обслуговувати потреби майнового обороту, нерідко у літературі відноситься до зобов'язальних, а не речових прав, або

визначаються як такі, що мають змішаний характер, або речово-зобов'язальну природу (наприклад, – застава) [85, с. 20].

Тому ми погоджуємось з думкою О. Барана, який відзначає, що в українській юридичній теорії відсутній єдиний підхід до класифікації прав на землю, і з цього приводу ставлення до речових та зобов'язальних прав у науковій літературі неоднозначне, а також немає чітких критеріїв їх розмежування [57, с. 371].

З огляду на це деякі фахівці пропонують, що під речовими правами на землю слід вважати право власності та права на чужі речі (сервітути, емфітевзис, права забудови (суперфіцій), застава тощо) [102, с. 81]. Щоправда, є і теоретики, які до речових прав на землю відносять право найму (оренди) земельної ділянки, тоді ж як інші розглядають його в якості зобов'язального.

При цьому, варто зазначити, що Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» також відносить до речових прав право постійного користування та право оренди земельної ділянки [239, ст. 4]. З цим категорично не погоджуються А. М. Мірошніченко та А. І. Ріпенко, які акцентують увагу на тому, що в країнах континентальної системи права право оренди є насправді зобов'язальним правом, і що існуюче правове регулювання таких прав здійснює шкідливий вплив на оборот та економіку держави в цілому [163, с. 46]. З такою позицією також згідний і О. О. Фелів, який зазначає, що віднесення права оренди земельної ділянки до речових прав не сприяє розвитку обігу земель, а також створює правову невизначеність [211].

Виходячи із вищевказаного, на нашу думку, відсутність чітких критеріїв співвідношення та класифікації видів речових і зобов'язальних прав, не є підставою для «змішування» їх внутрішнього змісту та підміни одного правовідношення на інше. Тому поділяємо думку, і на яку надалі будемо спиратись при викладенні матеріалу даного дослідження, що право користування (у тому числі оренди) за своєю правовою природою не є формою речового права на землю.

Аналогічна ситуація неоднозначності щодо віднесення до речового чи зобов'язального права склалась і відносно застави, яка одночасно складається із

речових і зобов'язально-правових елементів [112, с. 40], проте за загальноприйнятим підходом, застава вважають речовим правом [201, с. 27].

Таким чином, як бачимо, речові права, у тому числі речові права на землю, поділяються на дві групи, і першу групу становлять права на свої речі (до їх числа, зокрема, відноситься право власності); а друга група включає права на чужі речі – це сервітути, емфітевзис, права забудови (суперфіцій), застава, а також право постійного користування [151].

Разом з тим, слід зазначити, що китайське законодавство також дає конкретний вичерпний перелік видів речових прав на землю. Так, відповідно до статті 2 Закону КНР «Про речові права», до таких речових прав належить право власності та право узуфрукту. А щодо зобов'язального права, то згідно із китайською правовою доктриною, в його складі виділяються: (а) застава із двома його різновидами (застава без передачі майна у володіння і з передачею) і (б) утримання.

Тобто, на відміну від українського підходу, у Китаї застава не відносять до речового права.

Отже, виходячи із наведеної класифікації, в Україні речове право, яке посідає основоположне місце серед інших речових прав на земельні ділянки, – є право власності, яке, у свою чергу, складається із права користування (*usus*) річчю, права вилучення з неї плодів і доходів (*fructus*), права споживання, знищення речі і розпорядження нею (*abusus*) [113, с. 66].

Слід відмітити, що право власності (*suoyouquan*) у китайському розумінні відповідно до законодавства [271, ст. 71] також означає право власника володіти, користуватися, отримувати користь і розпоряджатися своєю власністю. І таке визначення права власності є типовою дефініцією, яка представлена і західними цивільними кодексами, наприклад такими, як німецький чи французький цивільні кодекси, коріння яких сягає в римське право [24, с. 24].

Насамперед це обумовлено історією формування китайського земельного законодавства. Так, ще до того, як Німецький цивільний кодекс почав діяти у 1900 році, японці у 1898 році прийняли більш-менш аналогічну копію такого цивільного

кодексу, що у свою чергу вплинуло і на Китай. Старий Цивільний кодекс Китаю було опубліковано у 1930 році, і він мав численні запозичення, у тому числі і щодо класифікації майнових прав, яка була рецепійована із цивільних кодексів Японії і Німеччини. Так само, як німецький та японський кодекси, Цивільний кодекс Китаю мав окрему главу «Права на речі» та містив положення про власність, сервітути і заставу, а також пов'язані із ними питання, такі, як спільне володіння та реєстрація прав.

Утім, у 1949 році згаданий Цивільний кодекс Китаю, з усіма іншими нормативно-правовими актами, було скасовано комуністами, оскільки буржуазні закони були розцінені як такі, що не мають місця у новій соціалістичній республіці [24, с. 24]. Тому після економічних реформ постала гостра необхідність відновлення правового регулювання системи прав власності, у тому числі прав на землю, і у 50-х роках уряд почав розробку нового проекту Цивільного кодексу КНР, але його завершено так і не було. Незважаючи на те, що новий цивільний кодекс не було введено в дію, він був доволі впливовим, його основні положення були покладені в основу іншого важливого нормативного акта – Загальних положень цивільного права Китайської Народної Республіки, про які вже згадувалось раніше.

Відповідно до статті 71 вказаних Загальних положень цивільного права КНР, концепція власності Китаю включає у себе дві основні форми – «повноваження» і «функції» (quanneng), та ділиться на чотири складові: володіння (zhanyou), користування (shiyong), право на соціальне забезпечення (shouyiquan), і розпорядження (chufen). Ці чотири види «повноважень» і «функцій» власності можуть бути відокремлені від володіння та існувати як поодинокі, так і в комбінації. Причиною розподілу власності на чотири складові є те, що теоретики цивільного права можуть створювати нові права з новими комбінаціями старих частин, і це може бути описано як процес запозичення буржуазних теоретичних інструментів для створення нових «соціалістичних» юридичних понять [24, с. 25].

Разом з тим, враховуючи відсутність де-юре права приватної власності на землю в КНР, для китайських земельних відносин характерним є речове право на чуже майно, або так звані речові права обмеженого змісту – *jura in re aliena* [288].

Тому, враховуючи достатній ступінь дослідження у науковій літературі теми прав власності на землю в Україні [176; 162 с. 78; 139], вважаємо за доцільне не розвивати дане питання, а приділити основну увагу саме речовим правам на чуже майно, які характерні, та загалом є основними, для китайських земельних відносин, зокрема, і обігу земель.

Сьогодні відповідно до статті 395 ЦК України у вітчизняній цивілістичній науці під речовими правами на чуже майно визнаються право володіння; право обмеженого користування (сервітут); право забудови земельної ділянки (суперфіцій); право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис).

Варто зазначити, що питання речових прав на чуже майно є одним із центральних для розуміння китайської системи обігу земель. Взагалі, питання прав на чуже майно – одне із найстаріших, найбільш складних і дискусійних, проблемних субінститутів не тільки сучасного права, а й всієї тривалої історії цивілістики [184, с. 57].

Генезис прав на чужі речі бере свій початок з римського права, і його суть полягає у тому, що відповідний суб'єкт цього права має змогу користуватися та розпоряджатися чужою річчю [185, с. 332].

Римське право виділяло три класичні види прав на чужі речі: (1) сервітути (найдавніше право на чужі речі); (2) емфітевзис і суперфіцій; а також (3) заставне право. Сервітут – це речове право користування чужими речами, що стосується лише нерухомості [188, с. 113].

Після виникнення сервітутів, які насамперед були спрямовані на виникнення прав на користь сусіда, з'являється таке поняття, як «узифрукт», що розуміється як користування чужим майном. Але основними його відмінностями від сервітуту було те, що він поширювався не тільки на користування земельними ділянками, а й на користування будь-яким іншим майном, а також міг встановлюватися не лише на користь сусідів, а й стосовно будь-яких інших третіх осіб.

Не дивлячись на те, що поняття узифрукту набагато ширше, ніж поняття сервітуту, і до складу першого входить значно ширші предмет і коло суб'єктів,

римські юристи називали узуфрукт різновидом сервітутів і співвідносили їх як загальне (сервітут) і часткове (узуфрукт) [71, с. 25]. Отже, історія появи сучасного права узуфрукту пов'язана із тривалим процесом розвитку цивілістичної думки і безліччю наукових поглядів [202, с. 160].

Так, на початку свого існування першочергово узуфрукт встановлювався з метою збереження за вдовою користування тим майном, яке представляло об'єкт її господарського інтересу за життя чоловіка, не утискаючи при цьому прав дітей на спадкування батьківського майна. У зв'язку з цим заповідач зазвичай передавав дружині або матері узуфрукт на будинок, тоді як право власності на цей будинок успадковувалося дітьми [216, с. 25]. Як правило, узуфрукт встановлювався довічно або на певний термін і припинявся зі смертю узуфруктарія, не переходячи у спадщину. Узуфруктарій мав право на одержання всіх прибутків або міг передати своє право іншій особі [214, 44].

Сучасне китайське законодавство, зокрема, Загальні положення цивільного права КНР, у розділі 5 встановлюють п'ять основних видів узуфрукту на землю, зокрема:

(1) право державних чи колективних господарств використовувати землі державної власності і отримувати з них вигоду (ст. 80 ч. 1) або використовувати інше майно, речі чи природні ресурси, що знаходяться на землях державної власності (ст. 81 ч. 1);

(2) права, придбані за договором, громадянами або колективами для роботи на землях комунальної власності (ст. 80 ч. 2), а також на речі на цих землях (ст. 81 ч. 3);

(3) право держави чи колективних господарств і громадян на використання природних ресурсів (ст. 81 ч. 2) ;

(4) право державного підприємства на управління майном, переданим йому державою (ст. 82);

(5) обмеження прав власності, що необхідні для підтримки добросусідських відносин (ст. 83).

На думку китайських авторів, всі вищевказані права можуть бути класифіковані як «права на чужі речі» у розумінні європейського цивільного права, наприклад, французького чи німецького цивільних кодексів [24, с. 25].

Перше право, що зазначене в переліку вище, може трактуватись як право користування чужим майном (узуфрукт).

Друге право – це також різновид узуфрукту, і називається узуфрукт за договором.

Третій вид – це право на використання природніх ресурсів, яке є найбільш проблематичним, якщо розглядати його із суто західної точки зору і класичного сприйняття узуфрукту. Так, згідно із положеннями римського права, узуфрукт не може бути витрачений, і тому ця проблема була розв’язана шляхом надання дозволу узуфруктарію бути власником взаємозамінних товарів з обов’язковою виплатою еквівалентної суми початковому власнику.

Але для китайського цивільного права таке рішення не прийнятне, оскільки природні ресурси належать державі, і землі, на яких знаходяться ці ресурси, не підлягають передачі [24, с. 26]. Тому китайський закон вирішує цю проблему так, дозволяючи використовувати природні ресурси за окрему плату. І оскільки природні ресурси не є плодами землі, але фактично є частиною самої землі, видається, ніби держава просто передає право власності на неї.

Четверте право із наведеного переліку – це також форма узуфрукту, яка передбачає право юридичних осіб користуватися та управляти, наданими їм земельними ділянками.

Права добросусідства – п’яте право з-поміж перерахованих вище, є речовим правом тільки у тому сенсі, що воно обмежує здійснення прав власника або володільця нерухомого майна [24, с. 26].

Таким чином, як бачимо, сьогодні узуфрукт визначають як одне із прав на чужі речі, що має особистий характер і визнає за особою право дивідендів [197, с. 125], тобто право користуватися і вилучати прибутки із чужої неспоживчої речі без зміни її субстанції [233].

До сказаного слід додати, що при дослідженні юридичної природи будь-якого права щодо майна, у тому числі і права на землю, слід пам'ятати, що до його складу входять такі елементи, як об'єкт, суб'єкт, і зміст, які дають можливість об'єктивно розуміти відповідне право в юридичному сенсі.

Тут важливо зазначити, що розгляд вищевказаних елементів частково може виходити за межі теми даного дослідження. Однак, якщо ми розглядаємо майнові права на землю у Китаї, з метою повного розкриття їх діалектики, вважаємо за можливе коротко оглянути їх складові, оскільки тільки «...у взаємодії поєднаних елементів «об'єкт-суб'єкт-права та обов'язки» можливе функціонування» відповідного правовідношення [96, с. 14].

Так, поняття «землі» як об'єкта дослідження юридичних наук, та, зокрема, як об'єкта земельного права, вже було розкрито у попередньому розділі даної роботи. Нагадаємо, що згідно зі статтею 2 ЗК України об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них [249, ст. 2].

Як уже зазначалось, поняття «земля» вживається та розглядається різними науками у кількох значеннях залежно від галузевої диференціації правового регулювання [141, с. 215]. У даній роботі ми розуміємо землю як особливий об'єкт правового регулювання, що має комплексний характер та перебуває під охороною держави. Слід зазначити, що, як уже було сказано вище, юридичне смислове навантаження поняття землі в Україні та КНР збігається.

Як і в Україні, в Китайській Народній Республіці земля, як об'єкт речових прав, являє собою особливу цінність. Але в Китаї вона є не лише найважливішим засобом виробництва і найціннішим видом володіння, а навіть розглядається як сімейна реліквія [2, с. 34]. Саме тому різні джерела часів правління монархій і Республіканської епохи неодноразово підтверджували, що землевласники відчужували права на землю лише тоді, коли їх до цього змушували фінансові труднощі, що свідчить про сталість китайського землеволодіння [44, с. 185].

Говорячи про суб'єкта речових прав на землю, розуміється уповноважена особа, яка безпосередньо має правомочності впливати на об'єкт. В Україні відповідно до змісту загальних норм національного законодавства суб'єктами є

громадяни, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади [249, ст. 2].

Зокрема, відповідно до статті 80 ЗК України, суб'єктами права власності на землю є: (а) громадяни та юридичні особи – на землі приватної власності; (б) територіальні громади – на землі комунальної власності; та (в) держава – на землі державної власності. Іноземці та особи без громадянства можуть бути суб'єктами права власності лише на землі не сільськогосподарського призначення. Іноземні держави можуть також набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій відповідно до міжнародних договорів [249, с. 85].

У Китаї, як уже зазначалось, відповідно до існуючої системи власності на землю, регламентація всіх колективних і державних земель здійснюється за двома різними напрямками, утворюючи подвійну систему землеустрою. Тому вбачається, що суб'єктами речових прав на землю відносно земель державної власності можуть бути: (а) держава в особі уповноважених органів [273, ст. 5]; (б) юридичні або фізичні особи [273, ст. 9]; та (в) іноземні юридичні особи [277, ст.ст. 8; 283, ст.ст. 44; 281, ст. 2]. Що стосується земель колективної власності, то суб'єктами земельних прав відносин є: (а) сільські (сільськогосподарські, виробничі) кооперативи та інші сільські колективні господарські організації або комітети сільського населення; а також (в) особисті селянські домогосподарства [271, ст. 74].

З точки зору генерального розпорядника та власника землі в КНР, на відміну від України, завжди виступає держава та уповноважені нею органи. І тому центральним ключовим суб'єктом земельних відносин та особливо обігу земель в Китаї є держава.

У зв'язку з цим, аналогічно з Україною, для реалізації на практиці раніше вказаних принципів правового регулювання земельних відносин та обігу земель у Китаї вибудована чітка державна ієрархічна система підпорядкування органів у даній сфері.

Слід відмітити, що сучасна система органів у сфері регулювання речових прав на землю в КНР сформувалась у ході реформ останньої чверті ХХ-го

століття. В кінці 70-х – на початку 80-х років Державна рада КНР встановила, що міська система територіального планування у сфері раціонального використання земель повинна бути реформована. В результаті таких змін, містам були надані повноваження щодо здійснення нагляду за плануванням землекористування, та було створено єдину базову організаційну структуру щодо управління використання земель [25, с. 236].

Тому, на сьогодні у Китаї існує низка складних адміністративних систем щодо державного регулювання землекористування. До них належить загальнонаціональна система планування землекористування, щорічне планування використання земель, система містобудівного зонування, система охорони орних земель та національна інформаційна система, яка включає топографічну і статистичну системи [25, с. 13].

Варто зауважити, що у Китаї, на відміну від України, головне управління земельними відносинами та обігом земель здійснюється одночасно двома структурами, які працюють у тандемі. Мова йде про Комуністичну партію Китаю і Центральний уряд. Оскільки КНР – це однопартійна держава, Комуністична партія Китаю виконує формування загального стратегічного та ідеологічного напрямку діяльності всієї країни, здійснює розробку національної політики, а також контролює роботу уряду. Центральний уряд у свою чергу безпосередньо реалізовує загальнонаціональну політику на практиці.

Найбільш очевидний зв'язок між Комуністичною партією Китаю та Центральним урядом проявляється у тому, що «верховний лідер» країни одразу виконує подвійну роль як Президента Центрального уряду, так і Генерального секретаря Комуністичної партії Китаю. Крім того, затвердження загальнонаціональної політики неможливе без попереднього погодження як Центрального уряду, так і Комуністичної партії Китаю [38, с. 84].

Основні державні органи, які безпосередньо беруть участь у прийнятті рішень щодо надання речових прав на землю іншим суб'єктам земельних правовідносин, включають:

- Міністерство земельних і природних ресурсів КНР. Це відповідальний орган за планування, управління, захист і раціональне використання землі та інших природних ресурсів.

- Міністерство сільського господарства КНР, відповідальне за управління та розвиток сільськогосподарських ресурсів, у тому числі як орних земель, так і земель рибальства, лук, пляжів, і водно-болотних угідь, які є придатними для ведення сільського господарства.

- Державне управління лісового господарства КНР відповідальне за охорону земель лісового фонду, водно-болотних угідь та пустельних земель.

- Міністерство з питань житлово-сільського та міського розвитку КНР, безпосередньо бере участь в управлінні землями, які виділяються для комерційного або соціально-культурного забудовування.

- Міністерство охорони навколишнього природного середовища КНР здійснює нагляд за дотриманням екологічної безпеки на землях, що надаються у користування, включаючи екологічний розвиток, розробку планів захисту, оцінку якості навколишнього середовища, та моніторинг діяльності суб'єктів відповідних.

Іншими, не менш важливими установами, які також беруть участь у процесі регулювання земельних відносин в КНР, є ті, що входять у склад Китайської академії наук, Міністерства шляхів сполучення КНР, Міністерства транспорту КНР, Міністерства водних ресурсів КНР, Національної комісії розвитку і реформ (NDRC) і Національне бюро енергетики КНР.

При цьому Національна комісія розвитку і реформ КНР формує стратегічні галузі економіки та розвитку, а також розробляє загальнонаціональні плани, в у тому числі для сталого розвитку обігу земель. Ряд інших установ, які також належать до сфери управління земельними відносинами, у тому числі обігу земель, включають у себе Державне бюро геодезії і картографії КНР та Національний фонд природних наук КНР. Варто відмітити, що всі органи побудовані за чіткою ієрархічною системою і кожне міністерство чи управління на відповідному адміністративному рівні має свої відповідні місцеві підрозділи відділи та відділення. Така структурована система органів безпосередньо дає можливість здійснювати

пряме та функціональне управління земельними відносинами, пропорційне та раціональне розподілення речових прав на землю між суб'єктами, та будувати прозорий обіг земель.

Слід зазначити, що державна власність на землю розглядається китайським законодавцем як синонім загальнонародної власності. І це виражається в тому, що єдиним суб'єктом державної власності визнається лише держава, яка використовує землю в інтересах усього народу. Оскільки закон не визнає багато суб'єктності такої загальнонародної (державної) власності, окремі державні органи земельного управління всіх рівнів здійснюють управління щодо використання та охорони земель.

Водночас, в Україні, де держава також відіграє сьогодні визначальну роль, все ж таки її значення та місце, як суб'єкта земельних відносин дещо інше.

Як і в Китаї механізм українського державного регулювання сферою земельних відносин та розподілом речових прав на землю, також представлений у вигляді ієрархічної системи державних органів, які здійснюють державне управління земельними ресурсами, тобто здійснюють цілеспрямований вплив на керований об'єкт з метою досягнення раціонального використання та охорони земель [94, с. 75].

Таким чином, регулювання земельних відносин в Україні аналогічно Китаю здійснюється державою через систему уповноважених органів, до яких входять такі міжгалузеві органи, як Міністерство аграрної політики та продовольства України, Міністерство екології та природних ресурсів України, Державне агентство лісових ресурсів України, Державна інспекція сільського господарства та деякі ін. Центральним органом виконавчої влади з питань земельних ресурсів та топографо-геодезичної діяльності є Державна служба України з питань геодезії, картографії та кадастру.

Отже, в Україні, як і в Китаї, саме державні органи займають домінуючу, визначальну і координаційну роль у сфері регулювання земельних ресурсів та речових прав на них [208, с. 137], у тому числі у сфері обігу земель. Проте, можна констатувати, що на відміну від України, китайське законодавство у цій сфері

відрізняється гнучкістю та визначеністю стосовно розподілу конкретних повноважень між органами [128, с. 44].

І хоча у Китаї система зазначених органів вочевидь не є абсолютно досконалою, слід зазначити, що в Україні сьогодні прослідковуються більше прогалин в наявній системі органів державного управління земельних відносин [65, с. 399]. В Україні це передусім проявляється у невдалому правовому статусі тих чи інших органів, порушенні принципу влад, дублюванні та помилковому тлумаченні компетенції окремих органів [115, с. 247].

Виходячи з того, що обіг земель – це складний правовий механізм, який є сукупністю передбачених чинним законодавством економічних, соціальних та правових форм і засобів переходу права власності на землю, або права користування від однієї особи до іншої, то такий механізм є структурним та предметним втіленням держави, і її постійно функціонуючим вираженням [74, с. 74].

Виходячи з викладеного, можна стверджувати, що повноцінна реалізація речових прав на землю можлива при створенні відповідних сприятливих умов та забезпеченні належних механізмів через побудову структурованої і функціональної системи державних органів у цій сфері. Тому від належної організації державних органів та відповідного нормативного забезпечення їх діяльності прямо та пропорційно залежить і функціонування обігу земель.

Враховуючи, що права землекористування у сільській місцевості у Китаї складають самостійну окрему специфічну ланку, вони потребують окремого розгляду.

Одразу варто зазначити, що у сфері землекористування саме у сільській місцевості китайське законодавство ввело забагато обмежень, тому передача прав користування колективних земель, хоч теоретично і можлива, але практично – майже ні.

Сьогодні сільські колективи фактично можуть забезпечити права землекористування виключно за рахунок укладення контрактів про оренду на певний термін за умови дотримання суворих правових процедур. Такі закони, як Конституція КНР, Загальні положення цивільного права КНР, Закон КНР «Про

управління землями», а також Закон КНР «Про контракти у сільських місцевостях» вказують, що право власності на сільські землі належить сільським колективам. Разом з тим, як зазначають китайські вчені [2, с. 35], в законодавстві КНР існують проблеми із визначенням належного суб'єкта колективної власності.

Очевидно, що така ситуація пов'язана з тим, що під час «Великого стрибку», китайські сільськогосподарські кооперативи об'єднувалися в масивні комуни та утворювали трирівневу систему управління, включаючи громади, бригади і виробничі колективи. Зокрема, у 1962 році на Восьмому національному з'їзді Комуністичної партії Китаю було проголошено документ під назвою «60 статей», згідно із яким власниками колективних земель визнавались виробничі бригади.

Але вже наприкінці 70-х років з процесами деколективізації та зміною законодавства, вказані виробничі бригади припинили своє функціонування, а питання про конкретизоване визначення відповідних суб'єктів у сфері управління земель колективної власності так і не вирішилось.

Так, після деколективізації виробничі бригади трансформувались у сільські колективи, а їх територія перетворилась у сучасні округи (*xiang/zhen*), адміністративні села/селища (*xingzheng cun*) і в так звані природні села (*ziran cun* – natural village) [35, с. 85]. Таким чином, сьогодні, як правило, один округ охоплює кілька адміністративних сіл, які, у свою чергу, включають у себе кілька природних сіл і сільських колективів [38, с. 88], але такі фактичні перетворення не знайшли свого адекватного законодавчого відображення.

Сьогодні Закон КНР «Про управління землями» лише поверхнево вказує на двох власників колективних земель, а саме на колективні господарські організації та комітети сільських жителів чи сільські колективи [273, ст. 10]. Водночас закон не дає подальшого роз'яснення призначення вказаних організацій та не конкретизує їх повноваження щодо регулювання речових прав на землю. На практиці адміністративні села найбільш часто формують комітети сільських жителів, які здійснюють права володіння і приймають ключові рішення у процесі управління земельною колективною власністю.

Ситуацію такої неоднозначності не вирішив і Закон КНР «Про контракти у сільських місцевостях», який у статті 5 вказує, що право укладати відповідні контракти землекористування надається колективним економічним організаціям [275, ст. 5], про які раніше у законодавстві не згадувалось.

Проте, аналізуючи вищевказані норми китайського законодавства, вважаємо за можливе ототожнити колективні економічні організації, визначені Законом КНР «Про контракти у сільських місцевостях» та колективні господарські організації, вказані у Законі КНР «Про управління землями». Таким чином, можемо виділити наступних суб'єктів речових прав на землю колективної власності: (1) колективні господарські організації (або колективні економічні організації) та (2) сільські комітети (або сільські колективи).

Відповідно до Закону КНР «Про сільські комітети», комітети сільських жителів утворюються на рівні округу із сільських жителів, які формуються, виходячи із чисельності населення за принципом полегшення здійснення місцевого самоврядування [278, ст. 8].

Разом з тим аналіз китайського законодавства показує, що вказані суб'єкти не мають реальних повноважень щодо управління колективними землями. Так, статтею 5 вищезазначеного Закону КНР «Про сільські комітети» доволі не конкретно визначено, що сільські комітети уповноважені управляти справами щодо власності на землю та іншої колективної власності селян, забезпечувати раціональне використання природних ресурсів, здійснювати їх охорону і поліпшення екології довкілля, надавати послуги з координації виробництва на селі, сприяти розвитку виробництва в сільських районах, та підтримувати селян у процесі їх господарювання тощо.

Також, згідно із вказаним законом, комітети мають право приймати рішення щодо створення колективних економічних організацій та забезпечувати реалізацію речових прав на землю селян та індивідуальних домашніх господарств [278, ст. 5]. Однак, закон не конкретизує, яким саме чином втілюються відповідні права та, головне, яку участь у цьому беруть вказані органи.

Таким чином, можна стверджувати, що суб'єкти колективної власності на землю наділені більшою мірою декларативними правами щодо управління землями колективної власності та не мають належним чином врегульованих повноважень щодо управління та розпорядження правами землекористування. Звідси виникла проблема і з обсягом речових прав на колективні землі, оскільки для отримання відповідного права землекористування особа повинна бути членом колективу. Проте вимоги та правила вступу до відповідного колективу є також не чіткими і варіюються від села до села у стихійному не уніфікованому порядку, що у свою чергу прямо впливає на обсяг речових прав на землю селян [3, с. 6]. Як наслідок, все це негативно відображається і на функціонуванні обігу земель колективної власності в КНР.

Таку ситуацію вочевидь можна пояснити тим, що в Китаї колективна власність все ж таки є більш умовною, ніж реальною, оскільки в статті 43 Закону КНР «Про управління землями» передбачено право держави вилучити землі колективної власності при певних умовах.

Варто зауважити, що у цьому плані в Україні спостерігається дуже схожа ситуація, яка пов'язана із проблемою невдалого механізму розмежування повноважень між державою та територіальними громадами [164, с. 6] щодо управління землями комунальної та державної власності.

Також у рамках розгляду питання про суб'єктів речових прав на землю у китайському селі окрему увагу хотілось би приділити статусу жінок. Адже важко уявити, що така розвинена сучасна держава як КНР, може мати проблеми у сфері нерівності прав жінок та чоловіків.

Проте, не дивлячись на те, що в XXI столітті більшість країн світу дотримуються принципу рівності чоловіків і жінок та активно проводять паритетну політику, у Китаї, на відміну від України, існує проблема фактичного обмеження речових прав жінок на землю. Сьогодні Китай займає перші місця у світових рейтингах щодо гендерної незбалансованості [21], і передусім це стосується речових прав жінок на землю.

Як зазначають фахівці, наявні у Китаї правова система та принцип державної власності на землю, що зберігають застарілі погляди колишнього докомуністичного суспільства, дещо відсталі від сучасних соціальних реалій та стандартів. І це можливо проілюструвати на прикладі обмеженості речових прав жінок на землю. На відміну від України, у Китаї можна спостерігати дискримінацію жінок, тому для китайської сільської жінки є актуальним питання про обсяг її речових прав на землю [48, с. 3].

Слід зазначити, що насамперед особливості розвитку земельних прав китайських жінок обумовлений історичною еволюцією традицій Китаю та відповідними особливостями побудови суспільно-сімейного побуту. Так, у стародавньому Китаї тривалий період часу діти жіночої статі взагалі не включались до списків новонароджених, і навіть якщо сім'я мала кілька дітей-дівчат, але не мала хлопчика, вважалось, що родина бездітна. Існував навіть вислів, що «локшина не вважається їжею, так само як і жінки не рахуються людськими істотами» [37, с. 2].

Відповідна ситуація зберігалась упродовж багатьох століть, оскільки згідно з нормами звичаєвого права Китаю жінки мали доступ до землі лише через батьків або чоловіків. Така практика була заснована на глибоко укорінених принципах поділу праці за статевою ознакою [48, с. 9].

Лише у 1950 році минулого століття, після Китайської революції, почали відбуватись зміни, направлені на зрівняння жінок із чоловіками у їх правах. Зокрема, вказана реформа у поєднанні із політикою нової комуністичної влади була спрямована на наділення жінок речовими правами на землю шляхом упровадження сімейних форм господарювання і приватних підприємств.

Таким чином, партія намагалась зорієнтувати проведення ефективної земельної реформи на жінок, оскільки їх роль у сільськогосподарському виробництві ставала дедалі важливішою з урахуванням вербування майже всього чоловічого населення до армії. Тому після заснування Китайської Народної Республіки деякі закони і нормативні акти мали суттєвий розрив із патріархальною китайською традицією, відображаючи ідеологічну прихильність комуністичній партії, що спрямована на емансипацію жінок [34, с. 65].

Так, основною хвилею реформування земельних прав жінок став період колективізації у сільських районах Китаю, коли почали формуватися великі домогосподарства і жінки були активно задіяні у роботі на землі. Очікувалось, що колективізація призведе до видозміни патріархальної сім'ї. Однак різко цього не відбулося, оскільки, на думку спеціалістів, існували ще закоренілі соціальні та культурні традиції щодо обмеження речових прав жінок [46, с. 17].

Тому колективізація фактично збільшила лише відсоток зайнятих жінок, але не призвела до очікуваної соціально-культурної рівності чоловіка та жінки, оскільки така модель побудови суспільних відносин зустріла суттєвий опір у сільських громадах, особливо у чоловіків, і для жінок, наділених речовими правами, це залишалось декларативною ідеєю.

Нарешті, починаючи з 1979 року, почалась деколективізація, яка призвела до запровадження вже раніше згаданої системи сімейного підряду, що значно підвищила участь жінок у сільському господарстві. Тому після деколективізації політика держави вкотре намагається законодавчо врегулювати речові права жінок на землю.

Так, спочатку Конституція КНР визнала жінок рівними у правах із чоловіками [288, ст. 2]. А пізніше було прийнято спеціальний Закон КНР «Про захист прав та інтересів жінок», який відповідно закріпив речові права жінок та спробував зрівняти їх у статусі з чоловіками [274, ст. 28]. У 2003 році набуває чинності Закон КНР «Про контракти у сільських місцевостях», який також частково намагався закріпити речові права жінок на землю. Зокрема, даний нормативний акт вказує, що за жінками закріплюється право на земельну частку в її рідному селі після вступу у шлюб, проте, як зазначають науковці, соціальні реалії у сільських районах Китаю обмежили ефективність цього положення [47, с. 3].

Таким чином, конституційні гарантії рівності речових прав жінки та чоловіка, а також норми законів щодо захисту речових прав жінок на землю, дали змогу жінкам стати повноцінними суб'єктами земельних відносин і стати учасниками обігу земель. Науковці відмічають, що Китай домогся неабияких успіхів у реалізації гендерної політики, і прогрес спостерігається навіть у бідних сільських

громадах, де жінки споконвічно були безправними [6, с. 7], проте у багатьох випадках у віддалених селах, жінки і досі не можуть виступати суб'єктами обігу земель. Так, нерівність жінок все ще досить поширена у бідних сільських районах і супроводжується конкретними формами дискримінації, зокрема такими, як повне безземелля жінок. Тому проведені реформи не внесли повною мірою змін щодо розширення речових прав жінок на землю і здебільшого жінки де-факто продовжують бути безправними, а в деякій провінціях не можуть претендувати і на спадкування чи навіть на володіння результатами обробленої землі.

Вивчаючи дану проблематику, теоретики вказують, що нині китайське законодавство не в змозі повноцінно закріпити речові права жінок на землю, виходячи із трьох причин: (1) неадекватність способів захисту жінкою своїх земельних прав, які часто прив'язані до її місця народження чи з місцем походження її родини; (2) неоднозначність законодавчих норм щодо поділу спільної сумісної власності подружжя, та (3) поширена у деяких районах традиційна необхідність отримання схвалення глави сімейства на реалізацію жінкою речових прав на землю [47, с. 10] .

Отже, на підставі викладеного можна стверджувати, що на сьогодні пережитки минулих часів, які глибоко укорінилися у соціальних і правових традиціях Китаю, безумовно відображаються на всій системі землекористування Китаю, що суттєво впливає на обсяг речових прав у цій сфері, та на обігу земель в цілому.

Зокрема, як уже зазначалось, китайський уряд в останні роки прийняв низку законів, що стосуються захисту та регулювання земельних прав селян, проте досі права жінок на землю на належному рівні фактично не дотримуються. Це пов'язано із впливом стійких патріархальних відносин та довготривалою історичною практикою дискримінації. І до сьогодні, специфіка китайських законів полягала у тому, що вони не забезпечували речових прав жінок на землю повною мірою, що у свою чергу негативно позначилось на обсязі цих прав та на повноті їх правового статусу як повноправних суб'єктів обігу земель. Водночас, слід відзначити, що

ситуація зі статусом жінок в системі земельних відносин у Китаї порівняно із минулим ХХ століттям, значно змінилась на краще.

Такий стан речей ще раз дає змогу побачити, яке величезне значення для розуміння сучасної китайської правової системи в цілому та земельного права, зокрема, має історія розвитку цієї країни, її традиції та звичаї.

Свої специфічні риси майнове право у земельній сфері Китаю набуло насамперед у результаті багатовікового становлення стародавньої східної держави, яка володіла багатою культурою, окремими правовими нормами, традиціями і звичаями. Разом з тим, варто відмітити, що китайську систему права власності можна класифікувати як таку, що має свої корені з римського права, що безпосередньо визначає її специфічну особливість, яка проявляється в унікальному поєднанні стародавніх азіатських та європейських правових традицій.

Вплив римського права через континентальну правову традицію безумовно залишив свій відбиток на структурі та розумінні речового права у Китаї. Проте у сфері земельних відносин логічною основою майнових прав на землю залишається непохитний принцип державної земельної власності, який ґрунтується на споконвічних традиціях та звичаях китайського суспільства. Також із плином часу адміністративні одиниці колективних земель змінилися, що призвело до дезорганізації та плутанини у межах здійснення своїх повноважень відповідними суб'єктами. Тому питання про повноваження округів, сіл, природних сіл і сільських колективів врегульовано нечітко, а отже відсутня конкретика у визначенні належних суб'єктів речових прав – власників колективних земель у КНР. Тобто слід визнати, що у Китаї існує певна неясність щодо управління землями, які перебувають у колективній власності.

Отже, можна стверджувати, що аналіз основних засад цивільного права Китаю та України показав одноманітність підходів до визначення речового та зобов'язального права в обох країнах.

Водночас можемо зробити висновок, що для України центральним майновим правом є право власності на землю, тоді ж як для китайської системи земельних

відносин та обігу земель характерним і одним із основних видів речових прав на землю залишається так званий узуфрукт.

Також, слід підкреслити, що роль держави у регулюванні речових прав на землю в КНР значно більша ніж в Україні, що передусім пов'язано з монополією держави на земельну власність.

Крім цього, спостерігаємо і різницю між суб'єктним складом земельних правовідносин в КНР та Україні. Зокрема, існують певні обмеження для окремих суб'єктів у їх правовому статусі, у тому числі щодо участі в обігу земель.

Аналіз китайського законодавства дає підстави стверджувати, що роль сільських колективів, як суб'єктів речових прав на землю в КНР, є більше декларативна ніж реальна.

Тобто не дивлячись на деяку схожість системи речових прав на землю України та Китаю, існує і багато відмінностей, при цьому, з точки зору сучасної західноєвропейської традиції більш прогресивною у певному сенсі є саме Україна.

2.2. Встановлення речових прав щодо земель державної та колективної власності

Однією із умов ефективного та раціонального використання земельних ресурсів є їх вільний обіг, який відбувається за допомогою певних правових механізмів, основними із яких є відповідні види відчуження земельних ділянок.

Оскільки земля – це основа буття держави, і «земельні ресурси України – найдорожче багатство її народу» [91, с. 24], тому обіг земель є одним із центральних питань земельного законодавства будь-якої держави. Особливо це важливо для таких країн, як Україна і КНР. Для України тому, що вона володіє великими територіальними земельними ресурсами (96% від загальної площі держави, з них 70,8% – це сільськогосподарські угіддя [293]), які потребують ефективного використання та збереження, а для Китаю, оскільки він, навпаки, має обмежені земельні ресурси, що викликає гостру необхідність побудови механізму раціонального і розумного перерозподілу дефіцитних земель.

Проте можна констатувати, що в Україні у сфері обігу земель, на відміну від КНР, на сьогодні фактично відсутнє системне правове регулювання, що як наслідок спричиняє в Україні складну ситуацію щодо процесу ефективного та раціонального використання землі. Адже передусім сталий розвиток країни залежить від збалансованої політики щодо ефективного нормативно-правового регулювання земельних відносин. Річ у тім, під сталим розвитком українські вчені розуміють процес гармонізації продуктивних сил та забезпечення задоволення потреб усіх членів суспільства за умови збереження та поетапного відтворення цілісності природного середовища [56, ст. 8]. І у цьому контексті можемо запозичити підхід КНР до регулювання обігу земель, який базується на прийнятті спеціального законодавства у сфері регулювання останнього.

Якщо в Україні остання теза про необхідність відповідного правового регулювання обігу земель фактично набула лише декларативного характеру, то у багатьох країнах світу, зокрема, в КНР, це не тільки найголовніший державний

принцип, а й здійснення необхідних цілеспрямованих дій на загальнонаціональному рівні, які полягають у конкретних початкових державно-політичних кроках.

У КНР, враховуючи існуючі форми власності на землю, про які мова йшла раніше, всю систему землекористування вважають дворівневою [12, с. 915], а сам обіг земель Китаю, відповідно, утворює дихотомію, і його умовно можна розділити на два сектори: обіг земель державної власності та, окремо, обіг земель колективної власності. Кожна із вказаних форм обігу має свою специфіку.

Спочатку розглянемо китайський обіг земель державної власності.

Як уже зазначалось, Закон КНР «Про управління землями» дає змогу фізичним та юридичним особам набувати право користування землями державної власності для різних цілей та у подальшому передавати такі землі в оренду [273, ст. 15].

Виходячи із вищевикладеного та аналізу китайського законодавства, вважаємо за можливе обіг земель державної власності в КНР розділити на два типи та виокремити первісний рівень набуття прав землекористування, та вторинний рівень.

Тут, до первісного рівня відносимо так званий адміністративний обіг земель [194, с. 136], який відбувається на першому етапі між державою та відповідним суб'єктом (землекористувачем) на основі надання (відступлення) йому державою прав на користування землею. До вторинного рівня вважаємо за можливе віднести той обіг земель, що надалі відбувається вже після набуття прав землекористування безпосередньо між землекористувачами на основі договорів оренди землі (дамо йому назву орендний обіг земель). Отже, розглянемо детальніше (окремо) як адміністративний, так і орендний обіг земель.

Зазначимо, що адміністративний, або ще так званий публічний обіг земель (тобто обіг земель на підставі актів органів влади) притаманний і для України. При цьому, в українській правовій доктрині під адміністративним обігом слід розуміти розподіл і перерозподіл земель шляхом адміністративної процедури, об'єктом якої виступають земельні ділянки, що перебувають в державній або комунальній власності [99, с. 227].

Особливе значення така форма обігу земель мала місце в Україні часів Радянського Союзу, коли земля була виключена із цивільного обігу і оголошена винятково власністю держави. Адміністративний обіг був започаткований у результаті націоналізації землі і полягав у наданні земельних ділянок державної власності виключно у користування, тому такий механізм переходу прав землекористування являв собою різновид неринкового обігу земель.

Сьогодні цей обіг земель офіційно визнається і китайською владою, проте його основною особливістю є все ж таки орієнтація на ринок.

В Україні адміністративний обіг зберігся через історичні особливості комуністичного ладу, та завдяки специфіці переходу України до ринкових відносин, що викликало негайну необхідність у безоплатній передачі земельних ділянок особам, бажаючим її обробляти [121, с. 89] або користуватись для інших цілей.

Так, відповідно до ЗК України, громадяни та юридичні особи можуть набувати права власності та права користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування шляхом приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян; а також одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій; або одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації, визначених цим Кодексом [256, ст. 116].

В українській правовій доктрині приватизацію у широкому розмінні розглядають як відчуження майна, що перебуває у державній (комунальній) власності на користь інших фізичних чи юридичних осіб, а за вузьким підходом під приватизацією розуміють безоплатне, одноразове відчуження земельних ділянок державної та комунальної власності виключно громадянам [166, с. 27].

Як зазначалось вище, державне виділення землі в адміністративному порядку посідає важливе місце і у системі обігу земель Китайської Народної Республіки. Проте адміністративний обіг земель у КНР являє собою дещо інший правовий процес, ніж в Україні, оскільки у Китаї поняття приватизації є несумісним із

соціалістичною ідеологією. Передусім це пов'язано із принципом виключної державної власності на землю в КНР та жорсткого державного управління земельними ресурсами.

Враховуючи важливість та пріоритетність державної форми власності на землю у КНР, для адміністративного обігу земель окремо встановлено відповідний правовий режим, що врегульований спеціальним законодавством.

Зауважимо, що під правовим режимом земель тут слід розуміти встановлені правовими нормами форми власності на землю, а також здійснення державного управління земельними ресурсами, контролю за раціональним використанням землі і додержання земельного законодавства [192, с. 285].

Так, у сфері адміністративного обігу у Китаї традиційно виділяють два основні способи набуття прав на державну землю. Зокрема, право на землі державної власності набувається шляхом виділення (жалування) [28, с. 2] або надання (відступлення) [52, с. 75] органами державної влади [4].

Основна різниця між виділенням та відступленням полягає у безоплатності надання права землекористування у порядку виділення (жалування). Відповідно до Закону КНР «Про управління землями», держава застосовує систему оплатного користування державних земель, за винятком земель, право на використання яких розподіляється державою в рамках положень законів [273, ст. 2].

Як свідчить аналіз китайського законодавства, земля у такий спосіб виділення сьогодні використовується виключно для державних потреб та надається адміністративним органам, наприклад, для розміщення державних будівель тощо.

Такі виділені права землекористування не можуть бути передані у заставу або оренду. Згідно із Законом КНР «Про управління землями», земля, що підлягає використанню для державних органів або у військових цілях, для міських інфраструктурних проєктів або державних підприємств з покращення добробуту населення, або для масштабних інфраструктурних проєктів, що підтримуються державою, може бути виділена за рішенням відповідного органу на відповідному місцевому або державному рівні [273, ст. 54].

Слід зазначити, що в Україні також існує аналогічна можливість безоплатного отримання земельної ділянки із земель державної чи комунальної власності у користування [256, ст. 123]. Проте, на відміну від китайського законодавства, Земельний кодекс України визначає значно ширше коло суб'єктів, які можуть набувати право землекористування у такий спосіб.

Зокрема, серед них, крім підприємств, установ та організацій державної чи комунальної власності, визначені релігійні організації чи громадські організації інвалідів України, вищі навчальні заклади та деякі інші [256, ст. 92]. Тут ми повністю погоджуємось із вітчизняними науковцями, які гостро критикують такий підхід українського законодавця, і відстоюють позицію, що у постійне користування земельні ділянки повинні надаватися виключно державним та комунальним юридичним особам [141, с. 53].

У даному питанні китайські фахівці також солідарні із такою думкою та зазначають, що землекористування шляхом виділення є неконкурентоспроможним, не захищеним та ненадійним у строках використання, оскільки такий спосіб надання землі в основному переважав до проведення економічної реформи [291]. У нових же сучасних умовах Китай прагне економічно та продуктивно реалізувати своє право власності на землю і тому все частіше застосовує платні форми його відступлення, що, на нашу думку, свідчить про більш ефективне управління земельними ресурсами, ніж наявне в Україні.

Так, поряд із виділенням землі в Китаї, як уже вказувалось вище, існує публічне конкурентне відступлення державою права користування землею. Це є інший тип прав набуття користування землею державної власності в КНР, який базується на договірній платній основі та має чітко визначений строковий характер. На відміну від виділених, відступлені права за договором землекористування можуть бути передані на різних договірних умовах.

Варто зазначити, що інтенсивний рух китайської політично-економічної системи до ринкової економіки створив тенденції та передумови, за яких земля повинна була перетворитися на ринковий товар. Тому перед китайським урядом свого часу постала серйозна політична і законодавча проблема, яка полягала у

створенні належної нормативно-правової бази, яка б захищала майнові права на землю і створила належні умови для їх ефективного обігу [25, с. 227]. У той же час, держава повинна була зберегти контроль над земельною власністю та землекористуванням. І, вирішуючи це питання, китайський уряд зробив ставку саме на залучення інвесторів шляхом надання довгострокового права користування землею.

Тому ще у 1988 році в рамках досягнення мети побудови міцної держави та розвитку національної економіки урядом Китаю було внесено поправки до Конституції КНР, і земельне законодавство дозволило передачу (відступлення) прав землекористування приватним особам і організаціям. А у 1994 році для подальшого розвитку обігу земель та їх ефективного використання уряд оприлюднив Закон КНР «Про нерухомість у населених пунктах».

Вказані нормативно-правові акти надали широкі повноваження місцевим державним органам у сфері управління земельними ресурсами відступати (надавати) право на земельні ділянки на довгостроковій основі фізичним та юридичним особам, у тому числі нерезидентам.

Також, одним із основних нормативних актів, який регулює дане питання, є Тимчасові положення КНР «Про відступлення і передачу права на використання державних земель в міських районах», який визнав аукціон в якості одного із офіційних механізмів відступлення права землекористування та введення державної землі в обіг [40, с. 294]. Як правило, така модель конкурсного відступлення права землекористування використовується державою з метою урбанізації, індустріалізації та розвитку промислового і цивільного будівництва [10, с. 2].

Відповідно до основних положень вищевказаного китайського законодавства, для отримання права землекористування державною землею потенційний землекористувач повинен підписати з місцевим уповноваженим органом контракт про відступлення йому земельної ділянки, але лише після проходження певної конкурсної процедури та сплати державного мита за відступлення йому землі на конкретно визначений термін [276, ст. 7].

Так, законодавством встановлено мінімальний строк відступлення права землекористування, що складає 30 років та визначено його максимальні строки: зокрема, для житлових цілей земля надається не більше 70 років; для промислових цілей – до 50 років; у сфері освіти, науки, культури та для закладів охорони здоров'я і фізичної освіти також встановлено 50 років; для комерційного та туристично-рекреаційного використання – не більше 40 років; та максимум 50 років для комплексного використання або для деяких інших цілей.

Таке довготривале землекористування, на нашу думку, цілком можливо прирівняти до права приватної власності, оскільки землекористувачі мають право не тільки володіння та користування, а й розпорядження відповідними земельними ділянками шляхом передачі їх, наприклад, у суборенду, або іншим шляхом отримувати економічну вигоду із даної земельної ділянки. Крім того, вищезазначені строки від 30 до 70 років є мінімальними, тобто земля може надаватись і на більш тривалий період часу, що займає все життя землекористувача, і відповідне право землекористування може переходити до його спадкоємців. Тому землекористувач зацікавлений у здійсненні поліпшень земельної ділянки та підвищенні її якості.

Більше того, таке довгострокове відступлення права землекористування, як зазначають іноземні науковці, стимулює місцеві органи влади «відступати» землю для отримання значних одноразових доходів, що використовуються для фінансування міського, соціального та промислового розвитку, а також для розвитку інфраструктури [31, с. 4]. Отже, можна стверджувати, що таке довгострокове користування з економічної точки зору є прототипом права приватної власності на землю у завуальованій формі.

Варто зауважити, що з метою забезпечення безпеки довготривалого землекористування, при внесенні у 1988 році до Конституції КНР вищезгаданих поправок, за землекористувачами було закріплено право на продовження встановлених строків користування від одного до декількох років. Зокрема, було передбачено, що китайський уряд має право продовжувати терміни користування на власний розсуд, якщо земля не потребує відновлення чи вилучення в інтересах суспільства. Проте, на сьогодні невідомо, як діють вказані норми, оскільки жодні з

наданих прав землекористування не вичерпали 30-річний термін з моменту внесення вказаних поправок [25, с. 18].

Як уже зазначалось, право землекористування шляхом відступлення надаються шляхом проведення конкурсного відбору, загальна схема якого виглядає наступним чином.

Уповноважені органи завчасно звертаються до багатьох потенційних землекористувачів із запрошенням взяти участь у конкурсі, зазначаючи місце проведення конкурсу, форму його проведення, порядок і критерії відбору, суму і форму обов'язкового грошового внеску за участь у конкурсі, а також вимоги до іміджу і можливостей учасника конкурсу. Щоб точно визначити дієздатність кожного конкурсанта і як найвигідніше відступити право користування землею, держава має право навіть вимагати фінансові звіти щодо платоспроможності кожного конкурсанта [144].

Такі вимоги можуть бути встановлені насамперед у зв'язку із жорсткою державною політикою чіткого планування щодо використання земель, про що йшла мова у попередньому розділі даної роботи. Зокрема, статтею 9 Закону КНР «Про нерухомість у населених пунктах» встановлено, що відступлення прав користування землею повинно відповідати загальному державному плануванню землекористування [276, с. 9]. Тому перед проведенням аукціону уряд та уповноважені державні органи завжди мають конкретні уявлення про перспективи використання тієї або іншої земельної ділянки і визначають загальний план відносно вигоди відступлення прав та цілей їх використання.

Перед оголошенням конкурсу насамперед визначається ціна земельної ділянки, її характеристики, а також розробляється детальний проект її планового використання. У деяких випадках додатково складається перелік об'єктів громадських споруд, які держава вимагає побудувати на ділянці, чи перелік дій, які необхідно вчинити для поліпшення стану земельної ділянки в обов'язковому порядку [213].

Після того, як спеціально створена комісія детально перевірить надіслані конкурсантами матеріали і виявить переможця, з ним підписується відповідний контракт щодо відступлення права користування землею.

Законодавством не передбачено обов'язкової вимоги щодо нотаріального посвідчення контрактів, проте в деяких містах, таких як Шанхай, існує практика такого нотаріального посвідчення, зокрема, це стосується контрактів на відступлення прав землекористування для цілей комерційного будівництва або договорів, пов'язаних із будівництвом житла іноземними суб'єктами [25, с. 25].

Землекористувач, з яким був підписаний відповідний контракт, має повне право користуватись земельною ділянкою у межах строку та виключно для цілей, визначених контрактом.

Не важко побачити, що Україна та КНР мають певні спільні риси у даному питанні, оскільки для України також характерний обіг земель на аналогічних конкурентних засадах. Скажімо, продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах регулює глава 21 ЗК України, до якої у 2012 році було внесено зміни Законом України «Про внесення змін до Земельного кодексу України щодо порядку проведення земельних торгів у формі аукціону», згідно із якими продаж на торгах ділянок державної або комунальної власності, а також прав на них, відбувається виключно у порядку, визначеному статтями 135–139 ЗК України. Отже, єдиною формою проведення торгів в Україні є аукціон.

Деякі фахівці, які приділили увагу вивченню особливостей процедури проведення аукціону в Україні, вказують на недосконалість його правового регулювання та низку недоліків [187, с. 103], однак, разом з тим, слід відзначити, що набуття прав на землі саме на публічних торгах надає можливість не тільки отримувати додаткові надходження до місцевих бюджетів, а й забезпечує прозорість та законність обігу земель, створюючи умови здорової конкуренції та стимулювання потенційних учасників конкурсів до реалізації своїх прав.

Наприклад, у 2008 році, дохід Китаю від укладення контрактів щодо відступлення землі склав понад 40% від загального державного доходу [40, с. 295]. А вже у 2014 році річний дохід від капіталізації землі забезпечив у Китаї більше

половини надходжень у бюджет (аж до 70%) [64]. В Україні, для порівняння, у 2014 році надходження до бюджету від плати за землю склали всього 12%, що на 2% менше від попереднього 2013 року [69, с. 56].

Тому досвід Китаю у даній сфері, на нашу думку, є корисним та цілком прийнятним для застосування в Україні, оскільки Китай відзначають як одну з небагатьох країн, яка має організований конкурентний ринок землі [40, с. 296].

Щодо вторинного рівня набуття прав землекористування, на якому відбувається переуступлення або, іншими словами, здача в оренду (*land leasing*) [29, с. 841] вже набутої у користування державної землі, то землекористувачу, який не бажає або не спроможний продовжувати свої зобов'язання за контрактом відступлення землекористування, надається право переуступити своє право землекористування, тобто фактично здати в оренду відповідну земельну ділянку. Це і є вторинним рівнем обігу державної землі в Китаї.

Також іншим, доволі специфічним видом землеволодіння в КНР, є право на землю колективної власності. Нагадаємо, що відповідно до Закону КНР «Про управління землями», вся земля у Китаї поділяється за цільовим призначенням на три категорії, а саме: на землі сільськогосподарського призначення, землі будівництва і невикористані землі [273, ст. 4]. Також відповідно до положень вказаного закону, землі, що знаходяться у сільських та приміських районах, належать сільським колективам та можуть бути надані відповідно до закону виключно у користування юридичним або фізичним особам [273, с. 8].

Тут важливо нагадати і те, що система землекористування землями колективної власності у Китаї функціонує у формі сімейного підряду або так званої системи побутової відповідальності (*Household Responsibility System*) [26, с. 199].

Історія виникнення практики сімейного підряду є доволі цікавою. Спершу вона була започаткована ініціативною групою селян у невеликому селі провінції Аньхой як секретний експеримент, що неочікувано для всіх виявився надто успішним. Так, у 1978 році у провінції Аньхой був започаткований прототип сімейного підряду, за яким вісімнадцять сімей підписали контракт з місцевою владою, за умовами якого селянам було дозволено виробляти власну продукцію у

своїх домогосподарствах. Але основною умовою такого контракту було гарантування того, що за взяті на себе ризики в разі покарання чи звільнення чиновників, селяни згодні піклуватися про їх сім'ї. У 1979 році подібні експерименти почали практикувати у провінції Сичуань, і вони теж мали успіх, оскільки призвели до різкого збільшення продуктивності сільського господарства.

У 1980 році Ден Сяопін відкрито схвалив такі нововведення, і з 1981 року ця система офіційно була прийнята по всій країні. Пізніше китайський лідер назве це «великим винаходом китайських селян» [212, с. 115]. До кінця 1983 року сімейний підряд охопив більше 90% селянських господарств країни. За перші 7 років у результаті переходу на сімейний підряд вдалося домогтися збільшення сільськогосподарського виробництва на 67% [193]. Система не тільки підняла сільську продуктивність, а й стала проривом у земельній реформі.

Таким чином, це допомогло створити фермерську основу господарювання на селі, оскільки земля почала передаватися у довгострокове користування. І це передусім сприяло розвитку сільського ринку та формуванню обігу земель на орендній основі.

Як вказують фахівці, система сімейного підряду – це глибока і складна соціальна реформа, яка торкнулася інтересів мільйонів селян і призвела до історичних змін у сільській економіці, політиці та ідеології. Вона вивела сільське господарство Китаю із довготривалого застою і створила сприятливу обстановку для розвитку села [212, с. 117]. Тому не випадково період впровадження та функціонування системи сімейного підряду історики та науковці називають «золотим періодом» китайського села [16, с. 3].

Таким чином, не дивлячись на те, що перерозподіл земель спочатку був призначений для обліку кількості населення та моніторингу формування нових домогосподарств, сільські мешканці досить швидко вподобали таку систему сімейного підряду, яка згодом перетворилася на стратегічний напрям державної політики у сфері регулюванні земельних відносин на селі.

Сьогодні сучасна система побутової відповідальності Китаю насамперед призначена для стимулювання і підвищення врожайності та перерозподілу

колективної землі між селянськими господарствами з відносною автономією щодо вибору сфери сільськогосподарської діяльності [43, с. 189]. Основні функції сучасної системи побутової відповідальності зводяться до збереження сільськогосподарських земель у колективній власності та покладення сільськогосподарського виробництва і використання відповідних земель на окремі домогосподарства у рамках довгострокових контрактів [26, с. 201].

Отже, суть системи побутової відповідальності зводиться до того, що, як уже зазначалось, вся земля належить сільським колективам, а її оброблення, виробництво продовольства та управління, покладені на окремі домогосподарства, які обробляють землю на підставі контрактів. Під час строку дії таких контрактів селяни користуються землями на власний розсуд, платять певні податки колективам за землекористування та, як правило, мають право на всю вироблену продукцію чи її частку. Це залежить від обраного виду землекористування.

До того ж китайська підрядна система на сьогодні має дві основні дієві форми. Перша з них пов'язана з контрактами на «дохід домогосподарства» (baoshan daohu) [26]. Друга форма пов'язана з «вільними від зобов'язань» контрактами або контрактами, які пов'язані з конкретними завданнями до виконання, що ставляться перед домогосподарствами (baogan daohu) [26]. Крім того, оскільки у Китаї право на землю може бути передано лише у тимчасове користування (тобто на договірній основі), і не можуть надаватись безповоротно, така система обмежує імовірність використання земельних угідь з ціллю поширення міграції та протидіє передачі землі в якості застави для отримання кредиту.

При контрактах на «дохід домогосподарства», земля розподіляється порівну і здається в оренду індивідуальним селянським домогосподарствам. Суть таких контрактів полягає у тому, що встановлюється певна квота, вид або розмір доходу «натуральний податок», який повертається державі у натуральній формі. При цьому селянські господарства мають автономію у прийнятті рішень, скільки і яку саме продукцію виробляти, оскільки після сплати такого «натурального податку» будь-який надлишок із урахуванням фіксованої квоти зберігається в селянських

господарствах для власного споживання або для продажу. Це є класична форма китайської системи побутової відповідальності.

За другою формою передбачено, що домогосподарства в обмін на отримане право землекористування здійснюють фіксовані платежі сільським колективам або надають конкретні послуги (іншими словами, виконують державне замовлення), залишаючи всю виготовлену продукцію у повному обсязі для власного використання або для продажу.

Таким чином, як бачимо, при обох формах зберігається право колективної власності на землю та забезпечується договірна (контрактна) основа землекористування.

Варто згадати, що у 2002 році з метою надання селянам довгострокових контрактів та гарантованих прав землекористування, китайський законодавець прийняв Закон КНР «Про земельні контракти у сільських місцевостях». Вказаний закон конкретно визначає сферу та можливості передачі землі, зокрема, передбачає, що селяни можуть здавати землю у суборенду, обмінювати та здійснювати інші операції із земельними контрактами, за винятком купівлі-продажу.

Разом з тим, слід відмітити, що спершу умови побутових контрактів різною мірою залежали від провінції та їх традицій, де уклалися контракти. Деякі провінції використовували практику щорічного переукладення контрактів з метою перерозподілу земель залежно від розмірів домогосподарств або інших чинників соціального характеру, такі як склад сім'ї, вік домочадців та їх працездатність. В інших провінціях тривалість контрактів взагалі не була чітко обумовлена.

Сьогодні ж китайський законодавець у вказаному законі закріпив норми, за якими землевідведення залишаються незмінними незалежно від побутових ситуацій, наприклад, таких як народження або смерті у домогосподарстві. Тому таке вдосконалення підрядної системи, що полягає у рівномірному розподілі оброблюваних угідь по усій території Китаю незалежно від зміни складу сім'ї і чисельності підрядного двору, розв'язало проблему подрібнення підрядної землі та, як результат, завдяки концентрації землі, запустився масштабний механізм розвитку крупних господарств на основі реалізації права користування землею, її цільового

використання, збільшення обсягу господарств, що значно посприяло обігу земель в Китаї [204, с. 116].

Разом з тим, існує й інша думка, за якою підрядна система, навпаки, гальмує розвиток обігу земель в КНР у сфері колективної власності та заважає досягти ефективного землекористування з огляду на свою природу фрагментації сільгоспугідь [53, с. 128]. Варто зазначити, що в Україні також спостерігається аналогічна ситуація, і багато науковців акцентують увагу на тому, що яскраво вираженою проблемою у системі землекористування є неефективна структура землекористування, яка сформувалася в Україні внаслідок виділення земельних часток (паїв) на місцевості, що в свою чергу створило умови для масштабної фрагментації та роздрібненості земель [228, с. 202], і, як наслідок, призводить до обмеження обігу земель сільськогосподарського призначення [143, с. 45].

Однак, не дивлячись на те, що китайські науковці і практики критикують нинішню систему сімейного підряду та вказують на деякі недоліки у її правовому регулюванні, ми дійшли висновку, що у Китаї система використання землі та обігу земель сільськогосподарського призначення загалом перебуває у кращому стані, ніж в Україні. Скажімо, в Україні сьогодні спостерігається повний застій у сфері обігу сільськогосподарських земель, що в першу чергу пов'язано із встановленим мораторієм на їх відчуження [256], тому ми повністю погоджуємось з думкою А. М. Мірошниченка, який оцінює його дію як аморальне і шкідливе явище не лише для власників земельних ділянок, а й для економіки держави в цілому [171].

Продовжуючи розгляд питання щодо особливостей обігу земель колективної власності в Китаї, слід зазначити, що в доповнення до Закону КНР «Про земельні контракти у сільських місцевостях» Міністерство сільського господарства Китаю 1 березня 2005 року видало Положення про передачу сільських земель, яке більш докладно і чітко встановило різні системи та способи обороту сільськогосподарської землі, і саме з цими нормативними актами пов'язують створення в Китаї системи обігу земель [13, с. 269].

Справді, сьогодні основною формою обігу колективних земель в Китаї, як зазначають фахівці, є так звана система «двох полів» [13, с. 270]. Цей метод

ґрунтується на системі побутової відповідальності, про яку йшлося раніше. За цією моделлю вся колективна земля ділиться на два типи: 1) «grain ration agricultural land» та 2) «responsibility agricultural land» [13, с. 270].

За першим типом колективна земля призначена для забезпечення базових потреб селян і гарантує отримання ними мінімально необхідної норми зерна.

Другий тип сільськогосподарської землі призначений для здійснення ринково-орієнтовних операцій і, зазвичай, здається в оренду та суборенду. Насправді ця модель відділяє функцію соціальної безпеки від функції економічного розвитку. Таким чином забезпечується поєднання справедливості та економічної ефективності. У той же час модель «двох полів» долає нестачу маломасштабних операцій, що здійснюються домоволодіннями та передає сільськогосподарські землі більш успішним домогосподарствам. Такий режим забезпечує оптимальне поєднання різних факторів, що впливає на активацію земельних угод та сприяє обігу земель [13, с. 270].

Інша популярна модель обігу колективних земель – це створення земельних акціонерних кооперативів, або так звана система «Shunyi-style» [17], що означає назву села китайської провінції Хіабей, де її було започатковано наприкінці 1992 року на експериментальній основі.

Ця модель у формі акціонерних кооперативів також ґрунтується на китайській системі побутової відповідальності і є акціонерним товариством (кооперативом) у сфері сільськогосподарського виробництва, яке фактично займається наданням прав землекористування. При цій системі селяни придбавають акції із правами землекористування. Будучи учасниками таких акціонерних кооперативів та власниками відповідних акцій, селяни також можуть отримувати прибуток відповідно до їх дивідендів за цими акціями. Такі акції дозволяється успадковувати.

Спочатку практика створення акціонерних кооперативів була обумовлена кількома факторами. Зокрема, виникла гостра потреба у проведенні реформ з метою поліпшення продуктивності сільськогосподарського виробництва, оскільки останнє у той час переживало масштабні втрати людського капіталу. Крім цього, молодь та

освічені працівники почали шукати роботу поза межами села у зв'язку із неналежним забезпеченням прав землекористування. Також виникла необхідність у розробленні комплексної системи планування землекористування через вже згаданий вище швидкий процес індустріалізації та урбанізації, які призвели до переведення великої кількості земель із сільськогосподарського використання у інше цільове призначення [17].

Також слід зазначити, що основною умовою функціонування такої кооперативної системи стало обов'язкове проведення оцінки сільгоспугідь. Деякі дослідники відмічають, що ця модель поєднує в собі контрактну систему побутової відповідальності і кооперативну систему, яка гарантує одночасне функціонування і системи побутової відповідальності, і збереження майнової цінності сільськогосподарських земель [13, с. 271].

Ключовим аспектом кооперативної системи є розподіл земельних часток серед окремих селян – учасників відповідного кооперативу. Спільне членство слугує тут основним критерієм для отримання акцій, які видаються учасникам без будь-яких додаткових платежів. Крім того, коли земельні частки виділяються, немає фактичної фізичної прив'язки до земельних ділянок, тобто виділяються паї, які не мають конкретного вираження на місцевості. Після отримання земельних паїв селяни можуть реалізувати своє право землекористування у селах, до яких вони належать, тобто за місцем реєстрації та проживання.

Зауважимо, що в українській науковій літературі земельна частка (пай) також розуміється як умовна частка сільськогосподарських земель, розмір яких та місцезнаходження є невизначеними і особа, якій надана така земельна частка (пай), не знає точного місця її розташування [136, с. 38].

Слід звернути увагу, що кооперативна система набула досить широкого застосування в КНР. Це пояснюється тим, що такі акціонерні кооперативи носять політичний та ідеологічний характер, що у свою чергу виявляється у підтриманні балансу між соціалізмом і капіталізмом або між націоналізацією і приватизацією землі. Іншими словами, вони втілюють у собі так звану унікальну особливість

китайської економіки і суспільства або соціалізму з китайською специфікою [53, с. 129].

Варто зазначити, що, з одного боку, діяльність таких кооперативів характеризується домінуванням держави у сфері обігу земель. З другого боку, вони об'єднують землі окремих домогосподарств в рамках кооперативу під управлінням самих селян, що є проявом класичного соціалізму.

Таким чином, виникає неоднозначність з точки зору розподілу ролі та обов'язків держави, сільського колективу, самого кооперативу і окремих його учасників, про що вже вказувалось раніше, та що додатково сприяє розвитку системи земельної квазі-власності [53, с. 129]. Водночас кооперативна система допомагає китайському уряду запобігати масовій еміграції селян, і деякі практики стверджують, що така система організовує більш раціональне і ефективне використання землі, а також у довгостроковій перспективі може виступити каталізатором для сільської індустріалізації та урбанізації [17].

Слід зауважити, що в Україні також існувала аналогічна форма об'єднання громадян у сільськогосподарські підприємства, визначальною ознакою яких була сфера діяльності, а саме – виробництво, переробка та реалізація товарної сільськогосподарської продукції [221, с. 173].

Так, до 1991 року в Україні, як і в сучасному Китаї, застосовувався механізм адміністративно-планової економіки, який передбачав монополію державної власності, у тому числі і на земельні ресурси. Основною формою організації і використання сільськогосподарських земель у той час були колгоспи та радгоспи. Різниця між вказаними організаційними формами полягала у тому, що колгоспи вважалися добровільними кооперативними об'єднаннями селян, які працювали за трудові, отримуючи оплату такої праці у вигляді натуральних продуктів. Радгоспи ж у свою чергу були державними організаціями, в яких виплачувалась заробітна плата на загальних засадах для найманих працівників. Згодом, із здобуттям Україною незалежності та переходом її до ринкової системи господарювання, сільські колгоспи та радгоспи були перетворені в інші організаційно-правові форми, що створювалися в рамках нової земельної реформи.

Зрештою, такою основною перехідною формою стали колективні сільськогосподарські підприємства, які були засновані на основі колективної власності на майно. Відповідно до Закону України «Про колективне сільськогосподарське підприємство», таке підприємство представляє собою добровільне об'єднання громадян у самостійне підприємство для спільного виробництва сільськогосподарської продукції та товарів і є юридичною особою, що діє на засадах підприємництва та самоврядування [240, ст. 1].

Трохи пізніше, з наступною хвилею земельних перетворень та прийняттям Указу Президента України № 1529/99 від 3 грудня 1999 року «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектору економіки», більшість колективних сільськогосподарських підприємств були реформовані і на їх базі створені приватні сільськогосподарські підприємства, фермерські господарства та інші суб'єкти аграрного права, засновані на приватній власності [244, ст. 1].

Сьогодні в Україні всіх сільськогосподарських товаровиробників поділяють за такими організаційно-правовими формами: 1) приватне сільськогосподарське підприємство, 2) державне сільськогосподарське підприємство, 3) комунальне сільськогосподарське підприємство, 4) сільськогосподарське підприємство змішаних форм власності, 5) казенне сільськогосподарське підприємство, 6) дочірнє сільськогосподарське підприємство, 7) іноземне сільськогосподарське підприємство, 8) виробничий сільськогосподарський кооператив, 9) сільськогосподарське акціонерне товариство, 10) сільськогосподарське товариство з обмеженою відповідальністю, 11) сільськогосподарське товариство з додатковою відповідальністю, 12) повне сільськогосподарське товариство, 13) командитне сільськогосподарське товариство, 14) фермерське господарство, та 15) об'єднання сільськогосподарських підприємств (сільськогосподарські асоціації, корпорації, консорціуми, концерни, холдингові компанії) [122, с. 566].

Отже, розглянувши основні особливості та форми сучасного обігу земель колективної власності в КНР та Україні, слід визнати, що існуюча система у сучасній КНР досить схожа на ту, що існувала в Україні до 1991 року. Однак, слід

відмітити, що з точки зору земельних відносин тут існували і деякі відмінності, зокрема:

- китайський сільськогосподарський виробник є більш самостійним щодо використання землі, у тому числі щодо розпорядження нею він має право передати своє право землекористування у заставу чи в оренду;

- якщо до 1991 року в Україні у сфері сільськогосподарського виробництва брали участь радгоспи та колгоспи (у даному випадку не беремо до уваги присадибні селянські господарства), то в КНР в аналогічних правовідносинах бере участь більша кількість суб'єктів, і відповідно зрозуміло, що обіг сільськогосподарських земель в Китаї сьогодні є більш інтенсивним ніж в Україні до перебудови. Однак сьогодні кількість суб'єктів, які беруть участь в обігу земель в Україні значно зросла.

Водночас слід звернути увагу і на те, що у даній сфері існує низка проблем, які активно обговорюються теоретиками та практиками.

Утім, багато вчених акцентують увагу на тому, що на сьогодні в Китаї так і не створено умов для повноцінного і для вільного функціонального обігу земель колективної власності, і єдиним механізмом вчинення правочинів із землею є переукладення договорів оренди [12, с. 918]. Однак і на це селяни йдуть неохоче. Скажімо, за статистичними даними, серед 539 опитуваних домогосподарств, лише 30 домогосподарств хоча б один раз передавали свої права землекористування, що відображають низький рівень активності. На запитання про готовність передати свої права землекористування, лише 196 домогосподарств дали позитивну відповідь [50, с. 38].

Це насамперед пов'язано з неефективним правовим регулюванням даного питання та відсутністю достатнього рівня захисту земельних прав селян. У результаті це призводить до великого розриву між китайськими міськими і сільськими жителями у соціально-культурному та економічному розвитку, що є на сьогодні дуже серйозною проблемою для Китаю. Деякі дослідники навіть зазначають, що показник КНР щодо нерівності села та міста є найвищим у світі [23]. Найявний великий розрив у розвитку китайського села та міста, як вважають деякі

науковці, також є інституційною спадщиною соціалізму, оскільки, починаючи з 50-х років, комуністична партія умисно розділила міських і сільських жителів шляхом надання посвідок на проживання і визначення політики розвитку міст і промисловості як основної мети економічного планування [5, с. 41].

Це також зумовило обезземелення селянства [111, с. 307]. Тут, зокрема, йдеться про вже згадану раніше проблему нечіткого розмежування повноважень власників колективних земель (сільських колективів та організацій), точніше, про те, хто конкретно в юридичному сенсі є власником землі і якими правами він володіє.

Оскільки досі відсутнє чітке правове врегулювання та не ідентифіковано на законодавчому рівні, хто насправді володіє сільськими землями, це, зрештою, утворює лазівки для махінацій та провокує виникнення тіньового обігу земель [50, с. 35]. Тому, враховуючи демографічну ситуацію у Китаї та обмеженість земельних ресурсів, проблема безземелля, дійсно є нагальною проблемою сучасного китайського суспільства.

Загалом безземельних селян ділять на дві основні групи.

До першої належать особи, які не отримали земельний наділ через різні причини побутового характеру. Зокрема, це нові жителі села, які почали проживати у ньому вже після земельного розподілу (наприклад, новонароджені, щойно одружені наречені, особи, які повернулися у село після довготривалої відсутності тощо). До другої групи належать селяни, які втратили підрядну землю внаслідок вилучення з обороту, тобто експропріації [49, с. 442].

Таке вилучення сільськогосподарських земель (повернення їх у землі державної власності та перетворення на інше цільове призначення), як правило, під міську і промислову забудову, прокладку доріг тощо, є найгострішою сучасною проблемою китайського села, оскільки дуже часто таке вилучення проводиться або безоплатно, або за абсолютно неадекватну плату, що сприяє перерозподілу життєво-важливих ресурсів села на користь міста [111, с. 308].

Так, обмеженість обігу земель, дефіцит земельних наділів, експропріація та активна урбанізація спровокували поширення «чорного ринку» угод із

сільськогосподарською землею, особливо у прибережних районах, де існує надзвичайно великий попит на ці землі.

Наприклад, Закон КНР «Про управління землями» не містить норм щодо регулювання випадків, коли сільські колективні землі можуть бути юридично придбані з метою розвитку сільських підприємств, будівництва житла та сільської інфраструктури. Такі прогалини створюють умови для прямого маніпулювання правами землекористування в Китаї [53, с. 131].

У цьому контексті, бажаючи обійти існуючі правові та політичні бар'єри, що перешкоджають утворенню офіційного обігу земель, винахідливі селяни та чиновники почали використовувати неоднозначність правового регулювання кооперативної системи, про яку мова йшла вище.

Так, земельні угоди в обхід чинного законодавства прийняли різні форми і навіть сформувались у дві поширені моделі під назвами Гуандун і Цзянсу. Зокрема, перша модель, що має назву місця свого походження – «Гуандунь» («Guangdong model») [54, с. 9118] або інша її популярна назва – «світова фабрика» («the world factory») [54, с. 9118] виникла ще у середині 80-х років, коли масові іноземні інвестиції хлинули у провінцію Гуандун. Великий попит на землю у цій місцевості стимулював селян шукати різні способи передачі своїх прав землекористування в обхід закону. Так, селяни почали передавати свої права землекористування спільним підприємствам, створених самими ж селянами. У цій схемі такі спільні підприємства передавали землю далі різним заводам та фабрикам від імені цих же селян, які були членами даних спільних підприємств і отримували відповідний прибуток.

Друга модель під назвою «Цзянсу» («Jiangsu model») [54, с. 9119] передбачає, що спочатку сільські колективи надають у користування землю відповідним селянам, які самостійно будують основні заводські будівлі та склади на своїй землі, а вже потім у користування заводів та фабрик передаються ці споруди, які автоматично включають право землекористування.

Обидві зазначені моделі, як вказують фахівці, спонтанні та нетрадиційні, проте вони зіграли вирішальну роль у боротьбі з браком міської землі у контексті швидкої індустріалізації та урбанізації. І, не дивлячись на те, що такі угоди мають

відвертий конфлікт із законодавством та вважаються незаконними, більшість місцевих органів влади закривають на це очі, оскільки такі незаконні обробки відіграють велику роль у полегшенні земельного дефіциту і залученні інвестицій [54, с. 9119]. Тут також варто вказати і на наявність корупційної складової, яка досить поширена у Китаї.

Отже, враховуючи викладене, ми цілком погоджуємось з думкою, за якою для створення правової основи продовження економічних і політичних перетворень в умовах глобалізації необхідно продовжити земельно-правову реформу Китайської Народної Республіки з метою забезпечення землекористувачів у сільській місцевості більш широкими правами, що привело б земельне право Китаю у відповідність до стандартів розвинених ринкових держав [111, с. 25].

Проте, як уже зазначалось, Китай є дуже традиціоналістичною державою, історичні риси розвитку якої впливають на всі сфери правовідносин Китаю, та формують їх характер, у тому числі і специфіку китайського обігу земель, що відрізняє його від України та інших держав світу.

Також можна констатувати, що, не дивлячись на те, що китайський уряд відмовляється офіційно визнати землю товаром, все ж таки відбувається її впевнена комерціалізація. Попри це, варто погодитись, що хоча китайський уряд і вживає можливих заходів для сприяння обігу сільськогосподарських земель, однак він все ж таки продовжує залишатись обмеженим, оскільки об'єктивною вимогою сучасної ринкової економіки є наявна приватна власність на землю. Тут аналогічна ситуація спостерігається і в українському селі, де завдяки мораторію обіг земель залишається практично «мертвим», що негативно відображається не лише на становленні повноцінного обігу земель, а й на порушенні прав власників, які не мають можливості вільно розпоряджатись своїм майном.

Також спільною для України і Китаю є практика адміністративного (публічного) обігу. Хоча у кожній державі він має свої особливості, загалом, під адміністративним обігом в Україні та КНР слід розуміти перехід прав на землю від одного суб'єкта до іншого, який відбувається на підставі актів уповноважених органів, що виконують функції, спрямовані на виконання владно-розпорядчих

функцій та адміністративний перерозподіл (надання або вилучення) земельних ділянок, а також інших юридичних фактів, які є підставами виникнення прав на земельні ділянки. Варто додати, що до таких юридичних фактів, і в Україні і в Китаї, можна віднести судові рішення, на підставі яких особи також можуть набувати права на земельні ділянки.

2.3. Порівняння обігу земель за цивільно-правовими угодами в Україні та Китаї

Вже неодноразово ми наголошували, що в сучасних умовах земля є одним із найбільш складних об'єктів цивільного обігу, що передусім обумовлено її багатофункціональністю та, зокрема, особливим впливом на економічний розвиток держави. Слід мати на увазі, що цінність землі – це усталене визнання діалектичної єдності таких її природних і економічних якостей, які є передумовою існування біологічної і суспільної форм життя [182, с. 129].

Разом з тим земля є особливою цінністю не тільки тому, що здатна забезпечити економічний ефект, але і з огляду на свої якісні та природні властивості [122, с. 84]. У зв'язку з цим існують і певні особливості обігу земель в умовах ринкових відносин, невід'ємним елементом яких є правочин – найпоширеніший юридичний факт, із яким закон пов'язує виникнення, зміну та припинення цивільних правовідносин [303].

Хоча чинний Земельний кодекс України на сьогодні не має спеціального розділу про обіг земель, він містить низку норм, які встановлюють загальне регулювання обігу земельних ділянок, зокрема, встановлюються певні вимоги до оборотоздатності земель, встановлено критерії вилучення їх із обігу та обмеження.

Для формулювання необхідних положень опису та регулювання обігу земель, земельне право України використовує поняття та правові конструкції, вироблені іншими галузями права, зокрема цивільним. Це обумовлено тим, що, як уже було вказано, обіг – це безпосередньо процес руху різних об'єктів, зокрема і переходу прав на них у різних сферах правовідносин.

Така властивість відповідних об'єктів визначається як оборотоздатність та регулюється передусім Цивільним кодексом України. Зокрема, стаття 178 ЦК України встановила загальне поняття оборотоздатності цивільних прав, яке слід розуміти як можливість останніх вільно відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої у порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином,

якщо вони не вилучені із цивільного обороту, або не обмежені в обороті [257, ст. 178].

Так, у доктрині цивільного права поняття «оборотоздатність об'єктів цивільних прав» прийнято пов'язувати із поняттям правового режиму об'єктів. Зокрема, Ю. В. Винниченко співвіднесла вказані категорії та обґрунтувала тезу про те, що на відміну від правового режиму, який відображає законодавчо встановлені права і обов'язки суб'єктів щодо того чи іншого виду об'єктів, оборотоздатність виступає характеристикою самих об'єктів реальної дійсності – наявності або відсутності у них природної властивості бути предметом обігу, тобто відчуження або передачі [72, с. 116].

Поняття оборотоздатності застосовується і у сфері земельних відносин, та безумовно є головною ознакою обігу земель, хоча законодавство її прямо і не визначає.

Тому, в цілому, але із певним застереженням, ми погоджуємось із думками вчених, які пропонують доповнити Земельний кодекс України статтею щодо визначення оборотоздатності земельних ділянок [67].

Зокрема, дану точку зору також поділяє К. Пейчев, який вважає, що під поняттям «обіг земель» доцільно розуміти саме цивільний оборот, який опосередковує перехід прав на землю до інших осіб різними способами. До них він відносить: перехід прав на землю на підставі купівлі-продажу, міни, дарування, застави, оренди тощо, а також на підставі адміністративних актів з передачі права власності на землю [177, с. 146], про що вже йшла мова раніше.

Разом з тим, щодо застереження, про яке вказувалось вище, слушне зауваження робить С. І. Герасін, який зазначає, що визначення земельного обігу як «перехід земельних ділянок від одних осіб до інших» утруднить формування законодавства щодо перерозподілу землі у цивільно-правовому та адміністративному порядку, які ґрунтуються на різних принципах і суттєво різняться. Вчений зазначає, що із цієї точки зору було б доцільним розділяти надання і вилучення землі в адміністративному порядку, підпорядкувавши його єдиним принципам з одного боку, і «земельний оборот», під яким розумілося б

відчуження земельних ділянок і прав на них у цивільно-правовому контексті із дотриманням встановлених у публічно-правовому порядку обмежень і умов, з другого боку [80, с. 28].

Враховуючи вищевказане, як уже зазначалось, обіг земель може бути позаринковим (адміністративним) і ринковим [99, с. 227]. Під час останнього земельні ділянки стають об'єктом цивільно-правових угод, які є актами встановлення, зміни або припинення цивільних прав та обов'язків фізичних та юридичних осіб щодо землі як природного об'єкта та нерухомого майна [287, с. 3]. Тому визначення оборотоздатності та обороту землі повинно враховувати цей механізм, а це вимагає відповідного нормативно-правового закріплення.

Таким чином, саме за допомогою правочинів із землею здійснюється цивільний (ринковий) обіг земель. Проте слід зазначити, що такий обіг не вичерпується виключно цивільно-правовими угодами, однак саме вони є основною формою земельного обігу. І на відміну від інших актів волевиявлення суб'єктів, спрямованих на виникнення та припинення відповідних прав на землю, саме цивільно-правові угоди відтворюють суть товарообмінних економічних процесів [224, с. 272].

Одразу обумовимо, що з метою уникнення неоднозначного розуміння термінів «правочин» та «цивільно-правова угода» (або договір) ми цілком погоджуємось із підходом, за яким термін «правочин» не виключає вживання терміна «угода» у значенні домовленості між щонайменше двома сторонами, однак перший із них є ширшим і включає в себе також терміни «договір» та «угода», які є тотожними поняттями [303].

Тому у даній роботі ми будемо притримуватись позиції, за якою договір є різновидом правочину і правочин зіставляється із договором як загальне і конкретне, а також матимемо на увазі, що правочин має більш складну правову природу, оскільки передбачає інші різновиди правочинів, крім договору, наприклад, заповіт [83, с. 88].

Варто зазначити, що здійснення правочинів із земельними ділянками регулюється цивільним законодавством із урахуванням правил земельного, водного,

лісового, та іншого спеціального законодавства України, яке вимагає встановлення спеціальних правил і регулює вчинення відповідних земельних угод. Тому враховуючи, що земельно-правові правочини мають спеціальний характер та є складовою частиною загальнодержавного цивільного обігу, зауважимо, що такі правочини мають певні специфічні риси.

Отже, вбачається, що земельний правочин можна визначити як активні правомірні дії фізичних та юридичних осіб, що вчиняються під контролем держави, і які спрямовані на встановлення, зміну чи припинення їх прав та обов'язків щодо земельних ділянок, включених до цивільного обігу [160, с. 71]. Виходячи із вказаного, слід погодитись із твердженням, що здійснення правочинів із землею – «це також традиційна сфера контролю з боку держави, що пояснюється значимістю землі як об'єкта цивільного права для економіки держави» [198, с. 18].

В Україні відповідно до чинного законодавства основними видами цивільно-правових угод щодо землі є: 1) договір купівлі-продажу; 2) договір оренди; 3) договір міни; 4) договір застави; 5) емфітевзис; 6) суперфіцій; 7) сервітут; 8) договір дарування; 9) та спадковий договір (заповіт).

Дещо інший, більш вузький перелік правочинів із землею, ми можемо віднайти у китайському законодавстві. Зокрема, відповідно до Загальних положень цивільного права КНР та Закону КНР «Про договори», у Китаї також визнаються земельні договори оренди, застави та сервітутів. Водночас у даному переліку, як бачимо, відсутні договори купівлі-продажу, міни, дарування та заповіту, що пов'язано, як уже неодноразово вказувалось, із офіційним не визнанням інституту права приватної власності на землю. Відповідно до сказаного, можемо стверджувати, що наше земельне законодавство у цьому контексті є більш розвинутим та по суті більшою мірою відповідає ринковим відносинам ніж китайське.

Зауважимо, що поява приватної форми власності на землю, введення земельних ділянок у цивільний обіг та прийняття нових нормативно-правових актів в Україні, дали змогу власникам земельних ділянок вступати в цивільно-правові відносини, зокрема, укладати договори купівлі-продажу земельної ділянки.

Відповідно до статті 655 ЦК України, під договором купівлі-продажу розуміється правочин, за яким одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець у свою чергу приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму.

Предметом договору купівлі-продажу земельної ділянки, як правило, є конкретна земельна ділянка або її частина із конкретно визначеним місцем розташування, розміром, цільовим призначенням, правовим режимом та можливою наявністю певних обмежень (обтяжень) щодо неї [174, с. 336]. Також законами України встановлюються особливі вимоги до договору купівлі-продажу у вигляді наявності істотних умов [257, ст. 638] такого договору та його оформлення [257, ст. 357].

Так, українським земельним законодавством встановлено, що фізичні та юридичні особи, а також територіальні громади та держава можуть набувати право власності на землю шляхом укладення договорів купівлі-продажу [256, ст. 81-84].

В загальному можна стверджувати, що за юридичною природою договір купівлі-продажу земельної ділянки є цивільним, оскільки має певну специфіку щодо умов укладення, виконання, визначення прав та обов'язків сторін, що в цілому дає змогу визначити його особливе місце та роль у системі цивільно-правових договорів [160, с. 72].

Водночас, не дивлячись на те, що КНР офіційно не визнає можливості купівлі-продажу земель, у Китаї все ж таки де-факто існує правова конструкція відчуження прав землекористування на підставі договору купівлі-продажу. Однак тут мова йде не про класичний варіант купівлі-продажу землі, як, скажімо, в Україні, а мається на увазі перехід права землекористування на підставі договору купівлі-продажу об'єктів нерухомості, що знаходяться на відповідній земельній ділянці.

Аналіз чинного китайського законодавства свідчить, що у Китаї розуміння договору купівлі-продажу аналогічне українському. Так встановлюється, що за договором купівлі-продажу, який повинен містити істотні умови, продавець передає

покупцеві право власності на певну річ, а покупець оплачує продавцю відповідну суму коштів за таку одержану річ [270, ст. 130].

Також Основний закон КНР гарантує недоторканність та захист приватної власності на нерухомість [288, ст. 13]. Тому фізичні та юридичні особи можуть мати на праві власності об'єкти нерухомого майна (крім земельних ділянок – житлові будинки, офіси, приміщення та інші будівлі), які можуть відчужуватися шляхом продажу. У таких випадках права землекористування автоматично передаються разом із переходом прав на домоволодіння.

Зокрема, Законом КНР «Про нерухомість у населених пунктах» встановлено, що при передачі права власності на нерухоме майно одночасно передаються і права землекористування, необхідні для розміщення та обслуговування цієї нерухомості. Обмеження, які можуть застосовуватися щодо правочинів із об'єктами нерухомості, можуть стосуватися лише тих випадків, коли державою встановлена заборона на передачу прав землекористування, наприклад, вилучення (експропріація) землі державою відповідно до закону, або коли об'єкт нерухомості чи право землекористування не були належним чином зареєстровані, або не було отримано належного правовстановлюючого документа тощо [276, ст. 31].

Це саме правило стосується і процесу продажу об'єктів незавершеного будівництва. Так, за китайським законодавством забудовнику дозволено продавати об'єкт незавершеного будівництва, але за умови дотримання правил та положень договору про відступлення прав на користування землею [28, с. 2].

За радянських часів в Україні фактично був такий же порядок. Право на будову породжувало право на користування земельною ділянкою, тобто зазначена ситуація є характерним явищем для політико-правової системи Китаю.

Сьогодні така форма «придбання» земельної ділянки у Китаї дуже популярна, оскільки більшість потенційних землекористувачів бажають обійти формалізовану процедуру первісного отримання землі у користування і надають перевагу купівлі нерухомості, до якої вже додаються і права землекористування.

Варто звернути увагу, що вищевказане положення слідування юридичної долі об'єкта нерухомості та земельної ділянки було сформульоване ще у римському

праві і звучало наступним чином: вироблене над поверхнею слідує за поверхнею і належить власнику земельної ділянки (*superficies solo cedit*) [198, с. 14]. Утім, на сьогодні в Україні та Китаї вказана концепція такої єдності набула різного значення. Так, статтями 373 ЦК України та 79 ЗК України передбачено, що право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, який знаходиться над та під поверхнею цієї земельної ділянки, а також на висоту і на глибину, що необхідні для зведення житлових, виробничих чи інших споруд.

Статтею 120 ЗК України встановлено, що у разі набуття права власності на жилий будинок, будівлю або споруду, що перебувають у власності (користуванні), до особи, яка набула право власності на такі об'єкти нерухомості та які розміщені на земельній ділянці, переходить і право власності (користування) на цю земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. У зв'язку з цим розмір та кадастровий номер земельної ділянки, право на яку переходить у зв'язку з переходом права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, є істотними умовами договору, який передбачає набуття права власності на ці об'єкти (крім багатоквартирних будинків) [299]. Тобто, відповідно до вказаного, в Україні об'єкт нерухомості слідує за земельною ділянкою, а в КНР, навпаки, земельна ділянка слідує за об'єктом.

Таким чином, виходячи з викладеного, можна стверджувати, що хоча в КНР право на землю і не можна офіційно продати чи купити, разом з тим, в силу дії принципу єдності юридичної долі земельної ділянки та об'єктів нерухомості договір купівлі-продажу в системі китайського обігу земель фактично існує.

Щодо договору міни, то як уже зазначалось, китайське законодавство не передбачає такої можливості, оскільки відповідно до статті 2 Закону КНР «Про управління землями», земля не може бути передана через купівлю-продаж або іншим незаконним засобом. Крім цього, зауважимо, що ні Загальні положення цивільного права КНР, ні Закон КНР «Про договори» взагалі не передбачають такого виду договору, як міна.

Разом з тим вважаємо, що така ситуація не означає, що вчинення такого договору не допускається. Зокрема, у Законі КНР «Про контракти у сільській

місцевості», вказується, що право землекористування, отримане через домашній контракт у підряд, згідно з законом, може бути передане шляхом обміну [275, ст. 32].

Також, вищевказаний закон зазначає, що підрядники для своєї зручності та у власних інтересах можуть здійснити обмін між собою відповідного права землекористування за підрядним договором, але за умови, що власником відповідних земельних ділянок є одна і та сама колективна організація [275, ст. 40].

Отже, можна стверджувати, що договір міни земельної ділянки в КНР все ж таки можливий. Проте, враховуючи, що ні вищевказаний закон, ні інші китайські нормативно-правові акти не врегульовують питання обміну земельної ділянки чи права на її використання очевидно, вказана норма носить лише декларативний характер та не має реального застосування на практиці. Імовірніше, такі договори міни в поодиноких випадках можливі виключно у межах одного села і, ймовірно, регулюються нормативними актами локального характеру чи правовими звичаями.

На відміну від китайського, українське законодавство не заперечує міни земельної ділянки на інше майно або іншу земельну ділянку. Так, зокрема, Земельним кодексом України встановлено, що громадяни, юридичні особи України, а також територіальні громади та держава мають право набувати у власність земельні ділянки на підставі міни [256, ст. 131]. Відповідно до статті 715 ЦК України, за договором міни (бартеру) сторона зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар. Кожна зі сторін договору міни є продавцем того товару, який вона передає в обмін, і покупцем товару, який він одержує взамін.

Тобто Цивільним кодексом України не передбачено обмеження на здійснення міни земельної ділянки на інше майно.

Встановлено, що до договору міни застосовуються загальні положення про купівлю-продаж або інших договорів, елементи яких містяться в договорі міни [257, ст. 716].

Додатково це питання також регулюється статтею 14 Закону України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних

часток (паїв)», яка встановлює порядок обміну земельними ділянками, виділених у результаті паювання колективних сільськогосподарських підприємств. Зокрема, встановлено, що у разі якщо власник земельної ділянки, яка знаходиться всередині єдиного масиву, що використовується спільно власниками земельних ділянок чи іншими особами для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, виявляє бажання використовувати належну йому земельну ділянку самостійно, він може обміняти її на іншу земельну ділянку на межі цього або іншого масиву [242, ст. 14].

Тут слід звернути увагу на те, що відповідно до підпункту «б» пункту 15 Перехідних положень Земельного кодексу України до набрання чинності закону про обіг земель сільськогосподарського призначення не допускається купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім встановлених законом випадків, у тому числі обміну земельної ділянки на іншу земельну ділянку.

Тобто Земельний кодекс України поширив дію мораторію не на всі види правочинів, і такий вид договору, як міна (бартер), законодавцем виведений із-під його дії [136, с. 49].

Таким чином, з огляду на викладене вбачається, що застосування договору міни як підстави набуття права власності на земельні ділянки цілком може стати важливим інструментом для активізації земельних відносин та обігу земель в Україні [200, с. 170].

Водночас, враховуючи те, що кожен із тих, хто бере участь у міні, вважається продавцем того майна, яке він обмінює, і покупцем майна, яке він одержує [90], є підстави вважати, що міна є похідною від купівлі-продажу, і це пояснює, чому такий вид правочину із земельними ділянками є офіційно неприйнятним для китайських земельних відносин, так само, як і дарування землі.

У системі цивільно-правових договорів існує такий вид договірної конструкції, який опосередковує передачу майна у власність, а момент виникнення цього найбільш повного речового права, у тому числі права на землю, у набувача визначається за правилом, яке також відрізняється від загальних положень про момент набуття права власності за договором, і така конструкція має назву договір дарування [301].

Слід відмітити, що китайське визначення «дарування» подібне українському, яке надане Цивільним кодексом України [257, ст. 717], та визначається Законом КНР «Про договори» як договір, за яким дарувальник безоплатно передає обдаровуваному своє майно, а обдарований висловлює згоду прийняти це майно [270, ст. 1 85].

До того ж законодавство Китайської Народної Республіки не розглядає землю як об'єкт дарування. Проте на правочини щодо дарування об'єктів нерухомості, за аналогією купівлі-продажу, розповсюджуються вищевказані положення китайського законодавства, а також принцип слідування та автоматичного переходу права землекористування до нового власника, якому перейшло (внаслідок дарування) право власності на відповідний об'єкт нерухомості.

В Україні, на відміну від Китаю, дарування землі – найпоширеніший сьогодні цивільно-правовий договір, і суб'єктами дарування можуть бути як фізичні, так і юридичні особи.

Порядок і правові наслідки дарування та прийняття дару врегульовується главою 55 ЦК України. Зокрема, законодавством встановлено, що договір дарування нерухомих речей укладається у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню [257, ст. 719]. Також при укладенні договорів дарування нерухомості, у тому числі і земельних ділянок, необхідно дотримуватись спеціальних правил при даруванні майна, що є спільною власністю, зокрема, розпорядження таким майном здійснюється лише за згодою всіх співвласників.

Також, варто зауважити, що в Китаї ситуація, аналогічна даруванню, склалася у сфері спадкування земельних ділянок. Так, китайським законодавством не передбачена можливість вчинення окремої правочину щодо складання заповіту

на користь третіх осіб на спадкування ними земельних ділянок, оскільки в Китаї право спадкування на землю не врегульоване належним чином.

Сьогодні відмічається, що це питання є болючим для китайського населення, яке прагне передати все нажите майно нащадкам. Також більшість дослідників вказують, що така ситуація суперечить сучасним демократичним засадам суспільства та є грубим порушенням прав людини [297]. Частково із таким твердженням можна погодитись, проте, враховуючи, що Китай є соціалістичною державою, у якій відсутнє право приватної власності на землю, така ситуація є цілком зрозумілою.

Можна констатувати про наявність серйозної проблеми в Китайській Народній Республіці, пов'язаної із відсутністю належного чіткого правового регулювання даного питання. Річ у тім, ні Загальні положення Цивільного права КНР, ні спеціальний Закон КНР «Про спадкування» не врегулюють питання юридичної долі земельної ділянки при спадкуванні об'єкта нерухомості, який на ній розташований.

Водночас, виходячи із загальних положень китайського законодавства щодо автоматичного переходу прав землекористування до іншої особи у разі переходу до цієї особи права власності на об'єкт нерухомості, що на ній розташований, можна стверджувати, що спадкування земельної ділянки у такий спосіб все ж таки можливий.

Дану позицію підтверджує і Закон КНР «Про земельні контракти у сільських місцевостях», який фрагментарно врегульовує питання спадкування земельної ділянки та вказує, що всі права за контрактом переходять до його спадкоємця [275, ст.ст.31; 50]. Разом із цим, китайським законодавством не передбачено можливості складення заповіту щодо земельної ділянки, не врегульовано питання порядку розподілу прав землекористування при наявності кількох спадкоємців, не визначено процедуру оформлення спадкових прав тощо.

Тому у цій частині вважається за доцільне, і навіть за необхідне, китайському законодавцю виправити таку достатньо серйозну прогалину. У цьому контексті Китай може використати український досвід.

Переходячи до наступного виду правочину, який характерний для обох держав, що розглядаються у даній роботі, особливої уваги заслуговує питання правового регулювання застави земельної ділянки, що має поширене практичне застосування як в Китаї, так і в Україні.

Зауважимо, що застава (іпотека) протистоїть праву власності та іншим речовим майновим правам в рамках класичної теорії поділу майнових прав на зобов'язальні та речові, про що вже мова йшла раніше. Тому слід мати на увазі, що особливість права застави землі полягає у тому, що воно створюється носієм відповідного речового права при здійсненні двох угод: основного зобов'язання, що є первинним у ієрархії даного юридичного складу, і власне договору застави як вторинного зобов'язання [198, с. 216].

В Україні основними нормативно-правовими актами, які регулюють питання застави, у тому числі і землі, є Цивільний кодекс України, Земельний кодекс України, спеціальні Закони України «Про заставу» та «Про іпотеку», а також деякі інші нормативно-правові акти [241; 239; 243]. Варто відзначити, що оскільки використання такого цивільно-правового інституту, як іпотека можливе тільки відносно нерухомості, то Закон України «Про іпотеку» має надзвичайно велике значення щодо регулювання питання застави саме земельних ділянок.

Так, в Україні під заставою розуміють такий спосіб забезпечення зобов'язань, та в силу якого кредитор (заставодержатель) має право в разі невиконання боржником (заставаодавцем) забезпеченого заставою зобов'язання одержати задоволення із вартості заставленого майна переважно перед іншими кредиторами [250, ст. 1]. Також статтею 575 ЦК України виокремлюється такий вид застави, як іпотека, тобто застава нерухомого майна, що залишається у володінні заставодавця або третьої особи.

Власне, співзвучне визначення заставі дає і Закон України «Про іпотеку», який розуміє під нею такий вид забезпечення виконання зобов'язання нерухомим майном, що залишається у володінні і користуванні іпотекодавця, згідно з яким іпотекодержатель має право в разі невиконання боржником забезпеченого іпотекою зобов'язання одержати задоволення

своїх вимог за рахунок предмета іпотеки переважно перед іншими кредиторами цього боржника у порядку, встановленому цим Законом [258, ст. 1].

Згідно із положеннями ЗК України, у заставу можуть передаватися земельні ділянки державної, комунальної та приватної власності, а також права на них – право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіцій). Земельна ділянка, що перебуває у спільній власності (або право спільної оренди земельної ділянки), може бути передана у заставу за згодою всіх співвласників (співорендарів) [256, ст. 133].

Таким чином, як бачимо, в українській науковій літературі право застави земельної ділянки у суб'єктивному значенні розуміється як сукупність юридичних можливостей заставодержателя, що дають йому змогу реалізовувати правомочності на цінність належної іншій особі на праві власності земельної ділянки, які обтяжені в частині права на землю спеціальними земельно-правовими та еколого-правовими вимогами [229, с. 5-6].

У Китаї питання застави землі регулюють Загальні положення цивільного права КНР, Закон КНР «Про речові права» та Закон КНР «Про забезпечення зобов'язань» (відомий як Закон КНР «Про гарантії») 1995 року.

Аналіз вищевказаного законодавства КНР та України свідчить про те, що у Китаї зміст застави є дуже схожим із українським визначенням. Так, відповідно до Закону КНР «Про речові права», під заставою китайський законодавець розуміє таке: у разі невиконання боржником своїх зобов'язань у встановлений термін або при настанні обставин реалізації забезпечувального права, встановлених сторонами, заставодержатель має право переваги при отриманні компенсації із заставленого майна, якщо законодавством окремо не встановлено інше [287, ст. 170]. Аналогічне визначення дає і Закон КНР «Про гарантії» [272, ст. 33].

Відповідно до статті 180 Закону КНР «Про речові права», об'єктами застави (іпотеки), у тому числі можуть бути: будівлі і споруди та їх постійні приналежності; права на використання землі, виділеної під будівництво; а також права ведення господарської діяльності по підрядку на цілих та інших землях, відступлені

державою за наслідками аукціону. Разом з тим, слід мати на увазі, що відповідно до статті 184 Закону КНР «Про речові права» передавати у заставу заборонено право державної власності на землю та право використання землі колективної власності, а саме орної землі, житлового сектора, присадибних ділянок та інших земель.

Право застави «по-китайськи» так само реалізовується на вищевказаному принципі єдності долі земельної ділянки і пов'язаного із нею об'єкта нерухомості, що знайшло своє відображення у відповідних законодавчих актах.

Зокрема, китайським законом встановлено, що при передачі у заставу будівель і споруд, разом з ними у заставу передається і право використання землі, на якій розташовані дані забудови. При передачі у заставу права землекористування разом з ним так само автоматично передаються у заставу будівлі, які розташовані на даній землі [287, ст. 182].

Аналогічні положення має і Закон КНР «Про гарантії», відповідно до якого встановлено, що об'єкти нерухомості передаються у заставу разом із правом землекористування. Тобто у Китаї повною мірою реалізуються принцип так званої «єдиної юридичної долі» земельної ділянки та об'єкта нерухомості, який розташований на ній.

Такий самий підхід характерний і для України, оскільки Закон України «Про іпотеку» визначає, що будівля (споруда), що передається в іпотеку, підлягає передачі в іпотеку разом із земельною ділянкою, на якій вона розташована, і навпаки, якщо в іпотеку передається земельна ділянка, на якій розташовані будівлі (споруди), така земельна ділянка підлягає передачі в іпотеку разом з відповідними будівлями (спорудами), на якій вони розташовані [258, ст. 6].

З огляду на це аналіз українського та китайського законодавства дає підстави стверджувати, що обидві держави встановлюють подібні вимоги і до процесу оформлення заставних відносин.

Так, статтею 185 Закону КНР «Про речові права», як і статтею 13 Закону України «Про заставу», встановлено обов'язковість письмової форми договору застави земельної ділянки та державної реєстрації застави. Також українським та китайським законодавством закріплені аналогічні вимоги щодо істотних вимог

договору застави, серед яких предмет застави (кількість, якість, стан, місцезнаходження земельної ділянки, належність чи приналежність прав заставленого майна), розмір та строк виконання зобов'язання, забезпеченого заставою, опис земельної ділянки, сфера дії застави, а також інші умови договору.

Отже, підсумовуючи, можна зазначити, що питання застави в Україні та Китаї регулюється аналогічним чином. Водночас, слід відмітити, що розвиток земельної застави позитивно позначається на розвитку аграрного сектора економіки, а також має важливе значення безпосередньо для функціонування, підвищення соціальної стабільності, а тому створення умов для розвитку даного інституту є важливою умовою сьогодення [196, с. 72], що потребує подальшого компаративістського дослідження.

Наступний правочин, що доволі поширений в обох порівнюваних країнах, та якому необхідно приділити увагу, – це оренда земельних ділянок.

В Україні визначення оренда землі розуміється як засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності [254, ст. 1]. Аналогічне визначення міститься і у частині другій статті 93 ЗК України. Зокрема, в Україні земельні ділянки можуть передаватися в оренду громадянам та юридичним особам України, іноземцям і особам без громадянства, а також іноземним юридичним особам, міжнародним об'єднанням і організаціям, а також іноземним державам.

Як уже зазначалось, для Китайської Народної Республіки характерним є наявність двох рівнів обігу земель. Саме на вторинному (так званому орендному) рівні набуття прав землекористування і відбувається переуступлення, або, інакше кажучи, здача в оренду (*land leasing*) [29, с. 841] вже набутої у користування землі. Скажімо, китайським законодавством встановлено, що землекористувачу, який не бажає або не спроможний продовжувати свої зобов'язання за контрактом відступлення землекористування, надається право переуступити своє право землекористування, тобто фактично здати в оренду відповідну земельну ділянку. Це і є вторинним рівнем обігу державної землі в Китаї.

З аналізу китайського законодавства вбачається, що правове регулювання оренди в КНР має спільні риси з українським.

Так, відповідно до статті 212 Закону КНР «Про договори» визначається, що за договором оренди, як і в Україні, орендодавець передає орендарю предмет оренди у користування з метою отримання доходу, а орендар вносить орендну плату. Разом з тим, не дивлячись на загальну схожість підходів України та Китаю до розуміння оренди, слід пам'ятати про особливість китайської системи землекористування щодо відсутності права приватної власності на землю, яка визначає і специфіку орендних земельних відносин у китайському варіанті.

Зокрема, відповідно до Тимчасових положень КНР «Про відступлення і передачу права на використання державних земель в міських районах», договір оренди землі підписується між орендодавцем і орендарем, проте основною його вимогою є те, що він не повинен суперечити не лише чинному законодавству, а й передусім первісному договору про відступлення прав землекористування [279, ст. 29].

Щодо можливості оренди земель колективної власності, то Закон КНР «Про контракти у сільській місцевості» передбачає, що право землекористування, отримане за договором підряду, може бути передане у субпідряд, тобто фактично в оренду згідно із китайським підходом [275, ст. 32].

Загальна процедура переуступлення (оренди) прав землекористування в Китаї передбачає, що орендодавець повинен звернутись до уповноважених органів земельних ресурсів чи сільського колективу щодо земель колективної власності та подати проект договору оренди, первісний договір про відступлення йому прав землекористування (чи договір підряду для колективних земель), а також інші правовстановлюючі документи на нерухомість, що знаходиться на відповідній земельній ділянці. Окремо подаються документи з інформацією про потенційного орендаря, за аналогією, як це відбувається на первісному рівні набуття прав землекористування.

Після розгляду поданих документів уповноважений орган перевіряє проект договору оренди на предмет його відповідності чинному законодавству та

первісному договору про відступлення прав землекористування (договору підряду для колективних земель), оцінює потенційного орендаря та приймає рішення про його схвалення чи відхилення.

Отже, при переуступленні (оренді) прав землекористування також останнє рішення залишається за державою як власником землі. Це і є основною відмінністю китайського варіанту оренди. Таким чином, хоч китайське законодавство у статті 4 Закону КНР «Про договори» і закріплює принцип свободи договору, він має дещо інше значення [9, ст. 345] ніж, наприклад, в українському праві.

Ще одним досить важливим видом правочину із земельними ділянками, який має поширене значення і в Україні, і в Китаї, є договір на встановлення земельного сервіту.

Варто погодитись, що, будучи самостійним земельним правом, основне значення земельного сервіту полягає у тому, що він сприяє реалізації права власності на землю та права землекористування [154, с. 43], а тому застосування земельного сервіту та належне його правове регулювання є нагальною необхідністю умов сьогодення.

Відповідно до статті 98 ЗК України, під правом земельного сервіту розуміється право власника або землекористувача земельної ділянки на обмежене платне або безоплатне користування чужою земельною ділянкою (ділянками). Такі земельні сервіти можуть бути постійними і строковими.

У науковій літературі під змістом земельного сервіту розуміють фактичний вплив на субстанцію земельної ділянки [153, с. 130] та виділяються основні ознаки земельного сервіту. Зокрема, відносини земельного сервіту потребують наявності двох або більше суміжних земельних ділянок, одна з яких обслуговує іншу, а також встановлення земельного сервіту відбувається у межах прав, які надаються власнику земельної ділянки щодо користування іншою обслуговуючою ділянкою [134, с. 65].

Згідно із українським законодавством земельний сервіт встановлюється договором, законом, заповітом або за рішенням суду та підлягає обов'язковій державній реєстрації [256, с. 100]. Статтею 99 ЗК України встановлені види

земельних сервітутів, серед яких, зокрема, право прокладати на свою земельну ділянку водопровід із чужої природної водойми або через чужу земельну ділянку; право проїзду на транспортному засобі по наявному шляху; право на розміщення тимчасових споруд (малих архітектурних форм); право прогону худоби по наявному шляху; та ін.

Аналіз китайського законодавства свідчить, що в Китаї поняття сервітуту має аналогічне визначення, як і в Україні. Зокрема, відповідно до статті 156 Закону КНР «Про речові права», власник права сервітуту відповідно до договору може використовувати нерухоме майно інших осіб з метою підвищення ефективності використання власного нерухомого майна.

Крім того, як і в Україні, договір земельного сервітуту має бути оформлений у письмовій формі, а відповідне право земельного сервітуту зареєстроване у встановленому законодавством порядку. Згідно із статтею 160 Закону КНР «Про речові права», власник права сервітуту повинен використовувати землю, обтяжену сервітутом, відповідно до обумовлених цілей та у встановлений спосіб використання, а також зобов'язаний вжити всіх заходів щодо зменшення негативного впливу сервітуту на реалізацію прав особою, у користування якої знаходиться обтяжена сервітутом земля.

Таким чином, вбачається ідентичність підходів українського та китайського законодавства щодо визначення поняття та правової природи земельного сервітуту. Тому цілком можна погодитись із думкою, що під земельним сервітутом, у тому числі і в КНР, варто розуміти територіально та функціонально визначене обтяження однієї земельної ділянки правом обмеженого часткового використання її благ чи вигоди володільцем іншої земельної ділянки, яка позбавлена таких благ та вигод, задля ефективного та раціонального використання останньої [153, с. 131].

Отже, підсумовуючи вищевикладене, можна стверджувати, що правочини із земельними ділянками – це один із основних способів включення їх у цивільний оборот, оскільки вони спрямовані на встановлення, виникнення зміну або припинення прав і обов'язків щодо земельних ділянок.

До того ж проведений порівняльний аналіз правочинів за законодавством України та Китаю показав, що в обох державах спостерігається багато спільних рис у сфері правового регулювання відповідних правочинів. Зокрема, для України і КНР спільним є застосування принципу слідування земельної ділянки за об'єктом нерухомості, і навпаки. Це, безумовно, є позитивним моментом, оскільки тут слід погодитись і з думкою, що «при різнорідності речових прав на земельну ділянку та будівлю, споруду на ній, повноваження власника земельної ділянки стають «паралізованими», а сама земельна ділянка втрачає значення як об'єкта цивільного обороту» [215, с. 124].

Водночас при порівнянні правового регулювання правочинів в українському та китайському законодавстві була виявлена і низка відмінностей, що в першу чергу обумовлено специфікою китайських земельних відносин, про що вже мова йшла раніше.

Так, серед основних відмінностей можна виділити:

- невизнання китайським законодавством правочинів щодо купівлі-продажу, міни, дарування та спадкування земельних ділянок. Зокрема, особливо відмічається, що наявність у законодавстві цієї прогалини негативно впливає на належне правове регулювання питання спадкування земельної ділянки;
- на відміну від України, в Китаї предметом договору оренди є не земельна ділянка, а лише право землекористування;
- також, на противагу Україні, орендні відносини в Китаї характеризуються обмеженою свободою договору.

Висновки до розділу 2

Обіг земель є одним із ключових умов ефективного землекористування і ефективною системою земельних відносин у будь-якій країні, і Україна не є винятком. У той же час з точки зору наших реалій, раціональний обіг земель в Україні буде можливим лише тоді, коли суб'єкти прав на землю матимуть змогу їх повноцінно реалізовувати.

Отже, підсумовуючи викладений матеріал та отримані результати проведеного дослідження особливостей речових та зобов'язальних прав на землю та специфіку їх обігу за законодавством України та Китайської Народної Республіки, можна стверджувати таке.

Як і в Україні, в КНР земля являє собою особливу цінність. Спільними рисами і українського, і китайського правового регулювання є те, що в обох країнах центральним ключовим суб'єктом земельних відносин, та особливо обігу земель, виступає держава в особі уповноважених органів. У зв'язку з цим, і в Україні, і в Китаї для реалізації відповідного правового регулювання земельних відносин та обігу земель, вибудована чітка державна ієрархічна система підпорядкування органів у даній сфері.

Загальний аналіз наукової літератури і фактичного стану речей дає змогу стверджувати, що цивільне та земельне право Китайської Народної Республіки більшою мірою можна віднести до континентальної системи права, тому в Китаї, як і в Україні, існує аналогічний поділ земельних прав на речові та зобов'язальні.

Речові права у земельному праві і України, і Китаю можна визначити як одну із основних правових форм реалізації прав на землю, які надають власнику таких прав можливість безпосередньо здійснювати вплив на земельну ділянку шляхом панування над нею.

Також, китайське законодавство, як і українське, подібним чином визначає і зобов'язальне право, та розуміє під ним відношення з приводу певних прав і обов'язків, що виникають між сторонами відповідно до умов договору або згідно із принципами законодавства. Таким чином, можна стверджувати, що законодавство

України та КНР аналогічно розуміє інститут речових і зобов'язальних прав, у тому числі прав на землю.

Коли ми говоримо про права на землю у Китаї, та враховуючи його специфіку щодо відсутності приватної форми власності на землю, можна виділити і певні відмінності речових прав на землю в Україні та Китаї.

Зокрема:

- власність на землю у Китаї представлена двома її формами – системою державної власності та системою колективної власності. Різниця характеру землекористування в рамках двох форм власності відображено у повноваженнях суб'єктів права користування землею колективної і державної власності;

- у земельному законодавстві КНР практично відсутні можливості вільного відчуження прав на землю, а тому під обігом земель Китайської Народної Республіки ми розуміємо перехід права землекористування;

- у Китаї речові права на землю, на відміну від українських, мають чітко встановлену класифікацію. До таких речових прав на землю в КНР відноситься право узурфрукту (або, іншими словами, право на чуже майно), а до зобов'язального права відноситься застава; тобто, на відміну від українського цивільного та земельного права, у Китаї заставу відносять до зобов'язального права, що також є відмінною рисою від українського законодавства;

- для українського земельного речового права основоположним та центральним є право власності на землю, а для КНР – право узурфрукту; при цьому виявлено, що фактично право приватної власності на землю в КНР існує у певній обмеженій формі (завуальованій формі).

Також, на підставі проведеного аналізу законодавства України та Китайської Народної Республіки щодо правового регулювання правочинів із землею, можливо визначити такі спільні та відмінні риси:

- 1) правовою основою здійснення правочинів із землею в Україні та КНР служать загальні положення цивільного законодавства та спеціальні закони;

2) у Китаї офіційно не визнаються такі правочини із землею, як купівля-продаж, міна, дарування та спадкування землі, проте вони присутні у завуальованому вигляді при відчуженні нерухомості;

3) орендні відносини у Китаї визначаються як основні, у той час як в Україні крім оренди, поширені й інші правочини із землею;

4) і в Україні, і в Китаї на законодавчому рівні встановлюється принцип єдиної юридичної долі об'єкта нерухомості та земельної ділянки, на якій він розташований. Проте, в Україні відповідно до вказаного принципу об'єкт нерухомості слідує за земельною ділянкою, а в КНР, навпаки, земельна ділянка слідує за об'єктом нерухомості.

Отже, в Україні та КНР поняття речових прав на землю, а також окремі аспекти їх правового регулювання мають спільні та відмінні риси, що має практичне значення для проведення порівняльного аналізу обігу земель обох держав.

ВИСНОВКИ

У дисертаційній роботі комплексно досліджено особливості правового регулювання обігу земель за законодавством України та КНР. При узагальненні наукової літератури та земельного законодавства в Україні та КНР у сфері обігу земель автором сформульовано висновки щодо становлення та розвитку правових аспектів обігу земель в Україні і Китаї, та специфіки його правового регулювання. Основними з них є такі:

1. Україна, не зважаючи на всі економічні, політичні та соціальні складнощі, які мали та мають сьогодні місце, є однією із найрозвинутіших країн світу. Можливо стверджувати, що Україна має величезний потенціал для розвитку свого аграрного сектору. Проте для ефективного функціонування нашої економіки необхідно створити відповідні правові передумови у сфері земельних відносин, ефективно регулювання яких є запорукою досягнення майбутніх успіхів.

2. Центральним питанням у даній сфері, яке потребує детальнішого вивчення з метою пошуку шляхів вдосконалення існуючої системи земельних відносин і приведення їх у відповідність з нинішніми реаліями та потребами нашого суспільства, є обіг земель та його механізм правового регулювання.

Вбачається, що згаданий вище пошук повинен включати в себе, окрім іншого, аналіз правового механізму регулювання обігу земель у розвинутіших країнах світу. Саме аналіз зарубіжного законодавства, з урахуванням особливостей України, дає змогу виявити найбільш вдалі моделі правового регулювання земельних відносин та основні шляхи формування ефективного обігу земель, який може стати основою для інтенсивного і прогресивного розвитку сільського господарства України.

3. Україна переживає непростий період переходу від тоталітарно-соціалістичного політико-правового режиму у складі СРСР до незалежної демократичної держави, економіка якої побудована на ринкових принципах. Це, безумовно, проявилось у характері та змісті відповідних змін у всіх сферах суспільного життя країни, у тому числі і у сфері обігу земель. Водночас слід мати на увазі, що історично обумовлений процес переходу постсоціалістичних держав, у

тому числі України, до ринкової економіки вимагає створення правових і соціально-економічних механізмів ефективної реалізації прав на землю шляхом становлення дієвого обігу земель, який є специфічним для кожної відповідної держави, що не виключає використання позитивного досвіду інших держав.

4. В Україні сьогодні існує недосконале правове регулювання обігу земель, у результаті цього спостерігається невідповідність існуючих державних пріоритетів та визнаних функціональних завдань тим реаліям, які існують. Саме тому, у цьому контексті, виникає необхідність звернутися та дослідити досвід зарубіжних країн щодо здійснення правового регулювання земельних відносин, у тому числі обігу земель. Необхідність і мета такого вивчення обумовлені потребою виявити як загальні закономірності регулювання обігу земель, так і особливості регулювання їх обігу у тих чи інших країнах з подальшим їх співставленням з реаліями та проблемами української дійсності та у разі необхідності і доцільності запозичення їх досвіду.

У даному контексті надзвичайно цікавим є досвід КНР, оскільки Україна та Китай мають низку спільних рис у характері історично-політичного розвитку, що дає підстави для порівняльного аналізу. Це, зокрема, схожість процесів зміни ідеологічних пріоритетів в обох країнах, перехід від жорстко-централізованої економічної системи до ринкової економіки та орієнтованість обох зазначених країн на розвиток аграрного сектору. Тому вивчення досвіду КНР, яка за короткий період досягла значних успіхів в економічній сфері, у тому числі й у сільськогосподарській сфері, представляється дуже перспективним.

5. У даній роботі на основі компаративістського дослідження процесу трансформації земельних відносин в КНР та Україні і передусім дослідження питань, пов'язаних з обігом земель та раціонального землекористування, встановлено, що впровадження повноцінного обігу земель, який відповідає реаліям та специфіці суспільно-політичних і державно-правових відносин, є запорукою успішного розвитку будь-якої країни.

При цьому слід враховувати, що формування системи обігу земель передбачає формування комплексу заходів, орієнтованих на вибір оптимального

варіанту землекористування, наслідком реалізації якого має стати система юридичних нормативних актів, які у свою чергу повинні забезпечувати ефективний економічний, екологічний, та соціально-орієнтовний обіг земель, що безпосередньо певною мірою стосується України.

6. Оптимальний та збалансований обіг земель дає змогу не тільки забезпечити раціональне та ефективне використання земельних ресурсів, а й створює умови для функціонування ринку земель, що є однією із базових складових сучасної ринкової економіки.

7. Виходячи із сказаного, та ґрунтуючись на результатах, отриманих у ході дослідження, можливо стверджувати, що:

а) поняття «обіг земель» є ширшим ніж поняття «ринок земель». При цьому «обіг земель» повинен розумітись як загальне комплексне поняття, що означає відносини, які виникають між особами, або між особами і державою, в процесі набуття і реалізації прав на земельні ділянки, та які охоплюють всі існуючі у державі форми переходу прав та допустимі операції із земельними ділянками, у тому числі перехід прав на земельні ділянки на підставі актів та рішень уповноважених органів.

Поняття «обіг земель» включає у себе поняття «ринок земель».

б) Незважаючи на те, що в Україні поступово формується ринок земель, існуючі форми обігу земель та їх реалізація не є достатньо ефективними. Крім того, вони серйозно гальмують розвиток не тільки ринку земель, а й не дають можливості ефективно та раціонально використовувати сільськогосподарський потенціал нашої країни. Насамперед це стосується наявного в Україні мораторію на відчуження земель сільськогосподарського призначення.

в) Основні характерні особливості механізму сучасного правового регулювання обігу земель в КНР закладалися у процесі реформування системи земельних відносин цієї країни протягом останніх 60-ти років.

Разом з тим, у сучасному китайському законодавстві відображається тисячолітня історія існування китайського суспільства та прослідковується дотримання єдиної історичної лінії основоположних принципів правового

регулювання земельних відносин, у тому числі і у сфері обігу земель. Саме ці специфічні історичні риси, які пов'язані із стародавніми традиціями китайського суспільства, визначають основну специфіку сучасного китайського обігу земель, що відрізняє його від основаних механізмів обігу земель інших держав світу, у тому числі від України.

При цьому слід звернути увагу на те, що найважливішим фактором, що впливає на китайську систему землекористування та обігу земель, є обмеженість земельних ресурсів цієї країни.

г) На відміну від України, де на конституційному рівні закріплено право приватної власності на землю та право вільного розпорядження нею, в КНР право приватної власності на землю формально не визнається. Однак де-факто таке право в Китаї все ж таки існує у певній прихованій (латентній) формі, і саме це багато у чому обумовлює правову специфіку сучасного обігу земель у цій державі.

г) Як уже зазначалось, визначальною відмінністю сучасного китайського земельного права в цілому, та обігу земель зокрема, від переважної більшості країн світу є те, що воно ґрунтується на визнанні виключно державної власності на землю. Це зумовлює використання в КНР переважно імперативного методу правового регулювання земельних відносин, (і передусім у сфері обігу земель). Українське земельне право спирається на плюралізм форм власності на землю, у тому числі на визнання інституту права приватної власності на землю. Тому в Україні спостерігається певна дихотомія імперативного та диспозитивного методів правового регулювання земельних відносин, у тому числі у сфері обігу земель.

Вбачається, що Україні необхідно рухатись в межах тієї тенденції, яка вже сформувалась за останні роки розвитку українського земельного права, тобто зменшення імперативних приписів регулювання обігу земель та розширення повноважень суб'єктів земельних відносин щодо земель, які перебувають у їх власності чи користуванні. В Україні в імперативному порядку вкрай необхідно підвищувати рівень та характер відповідальності відповідних суб'єктів господарювання за використання ними земельних ділянок.

е) Загальні особливості розвитку та правового регулювання обігу земель в Китаї формують ті принципи, на яких він ґрунтується. Найважливішими із них є:

- визнання землі як товару з одночасним розумінням її особливого ринкового статусу та як найціннішого природного ресурсу держави;
- побудова системи речових прав на землю на основі «соціалістичної суспільної власності»;
- жорстке державне регулювання земельних відносин, і насамперед правовідносин, пов'язаних з обігом земель;
- спрямованість державної політики в ході проведення земельної реформи на формування ринку земель передусім за рахунок забезпечення їх обігу;
- включення землі у цивільний обіг разом із збереженням пріоритету державної власності на неї;
- бінарна система організації обігу земель державної власності, що має первісний рівень у вигляді надання (виділення) земель у користування державою, та вторинний рівень у вигляді подальшої переуступки прав землекористування;
- визнання принципу пріоритету охорони земельних ресурсів під час здійснення обігу земель.

8. Напрямами удосконалення існуючого правового регулювання обігу земель в Україні, на нашу думку, є:

- створення сприятливого суспільно-економічного середовища, необхідного для здійснення інвестицій, у тому числі інноваційних в сільськогосподарському секторі, формування необхідних умов для перерозподілу земель тощо. Для цього необхідно прийняти спеціальний закон або відповідні зміни до Земельного кодексу України, що дозволило б, крім іншого, включити землі сільськогосподарського призначення у повноцінний обіг та впровадити єдиний правовий механізм функціонування останнього;
- всебічна підтримка села, яка передусім полягає у наданні землекористувачам гарантій та можливостей вільно розпоряджатися їх правами на землю. В умовах фактичної розрухи українського села доцільно звернути увагу на досвід Китаю щодо заохочення та стимулювання сільських домогосподарств. Для

ефективного та раціонального використання землі, націленого на прибутковість та урожайність, Україна цілком може використати основні елементи китайської політики підтримки села, у тому числі через механізм обігу земель. Зокрема, вбачається доцільним зупинити дію мораторію на відчуження земель та надати власникам можливість розпоряджатися землею на користь зацікавлених і потенційних товаровиробників;

- створення ефективної системи планування земель. Тут вбачається можливим також запозичити досвід Китаю у цій сфері, де більшою мірою порівняно з Україною, забезпечується раціональне використання землі;

- формування ефективного та прозорого механізму переходу прав на землю від одного власника (землекористувача) до іншого насамперед земель державної та комунальної власності. У даному контексті корисним та цілком прийнятним для застосування в Україні є досвід Китаю у сфері правового регулювання конкурентного продажу (відступлення) прав землекористування тощо;

- вдосконалення системи державної реєстрації прав на землю, у тому числі, які виникають у ході ринкового обігу земель. Це обумовлено тим, що в умовах проведення земельної реформи набуває особливого значення державна реєстрація прав на землю, яка повинна бути максимально доступною та не створювати землевласникам і землекористувачам проблем у процесі реалізації їх прав.

9. Визначаючи певні позитивні риси, які існують у земельному законодавстві Китаю, у тому числі у сфері обігу земель, його не слід ідеалізувати. У китайському земельному законодавстві відмічаються значні недоліки та прогалини, що негативно впливають на розвиток земельних відносин функціонування ринку землі, зокрема, сказане стосується відсутності законодавчих норм, які б належним чином врегульовували відносини спадкування земельних ділянок, формальне не визнання права приватної власності на землю, що призводить до тінізації відносин обігу земель та сприяє проявам корупції у цій сфері.

10. У процесі вдосконалення земельного законодавства України, у тому числі у сфері обігу земель та формування оптимального земельного ринку, слід використовувати досвід іноземних держав у тій частині, що відповідає українським

умовам, потребам та цілям. Це означає не автоматичне запозичення іноземних юридичних норм і конструкцій, а їх вивчення, пристосування та адаптування саме до вітчизняних умов. Тільки такий підхід дасть змогу побудувати дійсно ефективну та оптимальну систему земельних відносин, у тому числі обігу земель в Україні. Автор не вбачає жодної норми китайського законодавства, яку можна було б автоматично імплементувати в українське законодавство. Утім, багато ідей все-таки можна використати в Україні після відповідної адаптації.

11. Право приватної власності на землю в Україні є центральною та базисною умовою формування ефективного обігу земель, і відповідно до цього, захист та забезпечення права приватної власності на землю повинні стати пріоритетним і забезпечувальним принципом не тільки раціонального використання земельних ресурсів, а й обігу земель у нашій державі. Однак при цьому, механізм обігу земель повинен забезпечити достатньо жорстку відповідальність приватного власника землі за результати його впливу на цей найважливіший природний ресурс.

ВИКОРИСТАНА ЛІТЕРАТУРА

1. Спеціальна література

1. Bramall, Chris. Chinese Land Reform in Long-Run Perspective and in the Wider East Asian Context. *Journal of Agrarian Change* 4(1–2). – 2004. – P. 107–141.
2. Chen Juan, Yang Shaolei. Rural Social Security System of China: Problems and Solutions. *Studies in Sociology of Science*. – 5(1). – 2014. – P. 32–37.
3. Chi-Han Ai, Miguel Elosua, Shantong Li. Central-local authority relationships and the institutional process of city creation. *UrbaChina* working paper no.4. – October, 2014. – P. 3–15.
4. China Industrial Real Estate: Land Use Rights, Registration and Pricing. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://chinaprimer.com/china-real-estate-market/land-use-rights-in-china.html>
5. China Urbanizes: Consequences, Strategies, and Policies by Shahid Yusuf, Tony Saich / Washington, DC: The World Bank. – 2008. – 215 p.
6. China: Research Report on Gender Gaps and Poverty Reduction. October, 2006. Wang Chaogang, Task Manager of the WB Amy Leung and Sri Wening Handayani, TTL of ADB. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://s3.amazonaws.com/landesa_production/resource/240/China_Li_Gender-and-Poverty-in-China_2006.pdf?AWSAccessKeyId=AKIAICR3IC22CMP7DPA&Expires=1428499288&Signature=uAtIb4BZX6GvnDAZ%2FZL0w68D6M0%3D
7. China's land reform 1968–1960 s: Inequality and peasant-state struggles. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.rug.nl/research/portal/files/14692129/02_c2.pdf
8. China's land-use control and land supply system. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://english.peopledaily.com.cn/90001/90778/7262680.html>
9. Christina Eberl-Borges & Su Yingxia, Freedom of Contract in Modern Chinese Legal Practice. *46 Geo. Wash. Int'l L. Rev.* 341 (2014). – P. 341–371.
10. Criteria on Assignment of the State-owned Land Use Right Through Invitation for Bid, Auction and Hanging Out a Shingle (For Trial Implementation).

[Электронный ресурс]. – Режим доступа:
http://www.fdi.gov.cn/pub/FDI_EN/Laws/Landusingadministration/P020070627397456566041

11. Ding, Chengri and Gerrit Knaap. Urban Land Policy Reform in China. // Land Lines: April 2003, Volume 15, N. 2. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://www.lincolninst.edu/pubs/793_Urban-Land-Policy-Reform-in-China

12. Dong X.-Y. Two-tier land tenure system and sustained economic growth in post-1978 rural China : World Development 24(5). – 1996. – P. 915–928.

13. Du Yuneng. The Development of Chinese Agricultural Land Transfer System: Transaction, Concentration and Commercialization. Journal of Agricultural Science Vol. 3, No. 3. – September, 2011. – P. 269–310.

14. Du, S.; Shi, P.; Van Rompaey, A. The Relationship between Urban Sprawl and Farmland Displacement in the Pearl River Delta, China. Land 2014, 3. – P. 34–51.

15. Ellickson, Robert C., The Costs of Complex Land Titles: Two Examples from China // Yale Law & Economics Research Paper. – Faculty Scholarship Series. – October, 2011. – P. 1–23. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://digitalcommons.law.yale.edu/fss_papers/3604

16. Erping Li. Which land property system to ensure effective protection of human rights? The Chinese land property system's example. De la terre aux aliments, des valeurs aux règles. (Jun 2010), Nantes, France. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <https://hal.archives-ouvertes.fr/hal-00650175/document>

17. Fu Chen, Liming Wang and John Davis. Land reform in rural China since the mid-1980s¹. A publication of the Sustainable Development Department of the United Nations' Food and Agriculture Organization (FAO). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.fao.org/docrep/x1372t/x1372t10.htm>

18. Household Responsibility System. Berkshire Publishing Group LLC. – 2009. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: [file:///C:/Users/Lera/Downloads/Household%20Responsibility%20System_YWs%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Lera/Downloads/Household%20Responsibility%20System_YWs%20(1).pdf)

19. Huang Philip. Code, Custom, and Legal Practice in China: The Qing and the Republic Compared / Philip C.C. Huang. Stanford, Calif.: Stanford University Press. – April, 2002. – 264 p.
20. Implementing China's New Land Law: Evidence and Policy Lessons. Klaus Deininger, Songqing Jin, Xian Zude, Scott Rozelle / Stanford University, Stanford, CA. – 2004. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://iis-db.stanford.edu/pubs/21648/land_rental_and_community_land_laws_jin.pdf
21. Golley J., Tyers R. China's Gender Imbalance and its Economic Performance. Working Papers in Economics No. 2012–10. UWA Business School, Perth. May, 2012. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.thechinastory.org/chinas-gender-imbalance-and-its-economic-performance/>
22. Jianfu Chen. Chinese Law: Context and Transformation / Jianfu Chen//Leiden: Martinus, Nijhoff Publishers / Brill Academic. – 2008. – January 15. – 248 p.
23. Jinjun Xue, Wenshu Gao. How Large is the Urban-Rural Income Gap in China? [Электронный ресурс]. – Режим доступа: http://faculty.washington.edu/karyiu/confer/sea12/papers/SC12-110%20Xue_Guo.pdf
24. Jonas Alsen, An Introduction to Chinese Property Law. Maryland Journal of International Law and Trade 20: (1996). Amnesty International. 2009. – P. 1–60.
25. Joyce Palomar. Land Tenure Security as a Market Stimulator in China. Duke Journal of Comparative & International Law Vol. 12 Iss. 1 (2002). – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://scholarship.law.duke.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1188&context=djCIL>
26. Justin Yifu Lin. The Household Responsibility System in China's Agricultural Reform: A Theoretical and Empirical Study / Economic Development and Cultural Change. Vol. 36, No. 3. – (Apr., 1988). – P. 199–224.
27. Ke Tizu. Public Land Ownership: A Key to Explaining the China. Miracle, 2012. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.sinoperi.com/qiushi/Articles-Details.aspx?id=20120115>

28. Land Law In China. – Purch use of Real Property. Fred Kan & CO. Solicitors & Notaries. Hong Kong. Law Guide series No.14. – 2012. – P. 1–2.
29. Land leasing and local government behaviour in China: Evidence from Beijing // Yang Z., Rongrong R., Liu H. and Zhang H. / Tsinghua-Hang Lung Center for Real Estate Studies, Department of Construction Management, Tsinghua University, Beijing. – 2014. – PP. 841–856.
30. Land Taxation in China: Assessment of Prospects for Politically and Economically Sustainable Reform // Nitikin Denis, Chunli Shen, (Janey) Qian Wang, and Heng-fu Zou. – Annals of Economics and Finance 13 (2): November, 2012. – P. 489–528.
31. Land use change and economic growth in urban China: A structural equation analysis. Canfei He, College of Urban and Environmental Sciences, Peking University, No.5. – 2014. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://usj.sagepub.com/content/51/13/2880.abstract>
32. Laney Zhang. China: Real Property Law // The Law Library of Congress, Global Legal Research Cent. – 2014. – P. 1–6.
33. Lei Chen. Property Registration System in China: Theory, Practice and Future Challenges. City University of Hong Kong (CityUHK) – School of Law. – 2013. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ssrn.com/abstract=2340043>
34. Lucie Cheng, Women and Class Analysis in the Chinese Land Revolution, 4 Berkeley Women's L.J. 62 (1988). [Электронный ресурс]. – Режим доступа <http://scholarship.law.berkeley.edu/bglj/vol14/iss1/4>; <http://scholarship.law.berkeley.edu/cgi/viewcontent.cgi?article=1022&context=bglj>
35. Markets, Marketing and Developing Countries: Where We Stand and Where We are Heading – Edited by Hans van Trijp and Paul Ingenbleek. by Hans van Trijp and Paul Ingenbleek. Wageningen Academic Publishers. – 2012. – 208 p.
36. Measures for Land Registration. Ministry of Land and Resources. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.chinalawandpractice.com/Article/1927256/Channel/9935/Ministry-of-Land-and-Resources-Land-Registration-Measures.html>

37. Noboru Niida. Land reform and new marriage law in China. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: www.ide.go.jp/English/Publish/ f
38. Part 2: Land Tenure. Protecting China's Biodiversity: A Guide to Land Use, Land Tenure, and Land Protection Tools. (N. Smith, Ed.) Beijing: The Nature Conservancy. Kram, M., Bedford, C., Durnin, M., Luo, Y., Rokpelnis, K., Roth, B., Smith, N., Wang, Y., Yu, G., Yu, Q., and Zhao, X. (2012). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.nature.org/media/china/chinabook-part2-highres.pdf>
39. Pomeranz K. Great Divergence: China, Europe, and the Making of the Modern World Economy. – Princeton: Princeton University Press, 2000. – 392 p.
40. Qu, W. And Liu, X. Assessing the Performance of Chinese Land Lease Auctions: Evidence from Beijing // Journal of Real Estate Research. – 2012. – N. 34(3). – P. 292–310.
41. Rural land tenure reforms in China: issues, regulations and prospects for additional reform – JD Ping Li. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.landesa.org/.../LP-RuralLandTenureR>
42. Sen Wang. Use of Land in China: Government Regulation Financing Dependence and Policy Orientation. International Journal of Business and Management, Vol. 3, No. 4, April 2008. – P. 45–52.
43. Smallholders and the 'household responsibility system': adapting to institutional change in Chinese agriculture. B Tilt. Human Ecology 36 (2). – 2008. – P. 189–199.
44. Taisu Zhang. Social Hierarchies and the Formation of Customary Property Law in Pre-Industrial China and England / School of Law – Yale University. American journal of comparative law. №. 1, 2014. – P. 171–220.
45. Tan, M., Li, X., Lu, C., Luo, W., Kong, X. and Ma, S. (2008). Urban population densities and their policy implications in China. Habitat International. 32(4): P. 471–484.
46. Women and Land Tenure in China: A Study of Women's Land Rights in Dongfang County, Hainan Province. Jennifer Duncan. Li Ping. RDI Reports on Foreign

Aid and Development №110. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://s3.documentcloud.org/.../women-and-land-tenu>

47. Women's Land Rights in Rural China: Transforming Existing Laws Into a Source of Property Rights. Pacific Rim Law & Policy Journal Vol. 17 Nbr. 1, January 2008. Author: Liaw, H Ray.

48. Women's Rights to House and Land: China, Laos, Vietnam. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://www.questia.com/read/105847339/women-s-rights-to-house-and-land-china-laos-vietnam>

49. Xiaolin Guo. Land Expropriation and Rural Conflicts in China // The China Quarterly. No. 166. – Jun., 2001. – P. 422–439.

50. Yan, Wen and K. K. Klein. Transfer of land use rights in China: Results of a survey of rural households in 8 counties of Hebei province. International Journal of Agricultural Science and Technology 1(3): 2013. – P. 33–42.

51. Ye, Ruiping. User Rights or Ownership: The Nature of Land Rights in Imperial China : Using Taiwan During the Qing Period As A Case Study / Victoria University of Wellington / Barrister and solicitor of the High Court of NZ. No 20/21. – 2014. – P. 169–198.

52. Yuan, Z. Land use rights in China. Cornell Real Estate Review. – № 3. – 2004. – P. 73–78.

53. Zhao, Yongjun. China's rural development challenges: land tenure reform and local institutional // Ho, P.P.S.; University of Groningen; Verstappen, L.C.A. experimentation. 2010. – 203 p.

54. Zou, Yonghua, Wanxia Zhao, and Robert J. Mason. 2014. Marketization of Collective-Owned Rural Land: A Breakthrough in Shenzhen, China. Sustainability 6: P. 9114–9123.

55. Андрійчук В. Г. Економіка аграрних підприємств / В. Г. Андрійчук : [підручник ; 2-ге вид., доп. і переробл.]. – К. : КНЕУ, 2002. – 624 с.

56. Балюк Г. І. Проблеми удосконалення юридичної відповідальності за екологічні правопорушення в контексті сталого розвитку України / Г. Балюк //

Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2007. – Вип. 74–76. – С. 8–10.

57. Баран О. Права на земельну ділянку як самостійний об'єкт земельних правовідносин / О. Баран // Проблеми державотворення і захисту прав людини в Україні : матеріали XIII регіон. наук.-практ. конф. (Львів, 8–9 лют. 2007 р.). – Л. : Юрид. фак. Львів. нац. ун-ту, 2007. – С. 370–372.

58. Безклубий І. А. Чинність правочину [Текст] / І. А. Безклубий // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2007. – 12. – С. 27-33.

59. Бейкун А. Л. Спірні питання проекту Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» / А. Л. Бейкун // Університетські наукові записки. – 2013. – № 4. – С. 286–292.

60. Библикова Е. В. К вопросу о делении имущественных прав / Е. В. Библикова // Российское правоведение: трибуна молодого ученого. Томск, 2011. – Вып. 11. С. 108–109.

61. Білецька Г. М. Правове регулювання плати за землю в Україні : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. [Текст] / Ганна Миколаївна Білецька. – Ірпінь, 2014. – 20 с.

62. Болдуєв М. В. Державне регулювання земельних відносин / М. В. Болдуєв. // Державне будівництво. – 2007. – № 1(2). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: [http://nbuv.gov.ua/j-pdf/DeVu_2007_1\(2\)_18.pdf](http://nbuv.gov.ua/j-pdf/DeVu_2007_1(2)_18.pdf)

63. Бондарчук Н. В. Право приватної власності на землю в Україні: сучасний стан та перспективи розвитку / Н. В. Бондарчук // Держава і право: юрид. і політ. науки. – 2012. – Вип. 49. – С. 24–26.

64. Бони Л. Д. Система государственного управление землей для строительных целей в Китае. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.ifes-ras.ru/publications/online/1733-boni-ld-sistema-gosudarstvennogo-upravlenie-zemlej-dlya-stroitelnyh-czelej-v-kitae>

65. Ботезат О. П. Комплексний підхід у плануванні використання земельних ресурсів / О. П. Ботезат // Актуальні проблеми державного управління. – 2010. – № 1. – С. 374–381.

66. Бугера С. І. Якість сільськогосподарської продукції: проблеми адаптації законодавства до міжнародних вимог / С. І. Бугера // Актуальність проблеми держави і права. – 2011. – Вип. 62. – С. 698-704.
67. Бусуйок Д. В. Правове регулювання обмежень прав на землю в Україні : автореф. дис. ... на здобуття наукового ступеня канд. юрид. наук. [Електронний ресурс] / Діана Вікторівна Бусуйок. – Режим доступу: <http://librar.org.ua/load.php>
68. Бусуйок. Д. В. Принципи побудови системи органів державного управління землею / Д. В. Бусуйок // Правова держава: Щорічник наук. праць. – 2010. – Вип. 21. – С. 398–405.
69. Бюджетний моніторинг: Аналіз виконання бюджету за 2014 рік / Зубенко В. В., Самчинська І. В., Рудик А. Ю. [та ін.]; ІБСЕД, Проект «Зміцнення місцевої фінансової ініціативи (ЗМФІ-П) впровадження», USAID. – К., 2015. – 77 с.
70. Варфоломеева В. И. Развитие права в эпоху Чжоу. Сравнительное правоведение в России, Монголии, Китае и Японии-II : материалы Междунар. научной конф. студентов и аспирантов (16 апрел. 2010 г.) – Улан-Удэ : Изд-во Бурятского гос-та, 2010. – 224 с.
71. Венедіктова І. Щодо речових прав на чуже майно / І. Венедіктова // Мала енциклопедія нотаріуса : Науково-практичний журнал. – 2006. – № 3. – С. 24–32.
72. Виниченко Ю. В. Оборотоспособность и правовой режим объектов гражданских прав: соотношение понятий. Известия Иркутской государственной экономической академии (Байкальский государственный университет экономики и права). – 2013. – № 6(92). (Сер.: Право и законодательство). – С. 116–120.
73. Власов А. В. К дискуссии о вещных и обязательственных правах / А. В. Власов // Правоведение. – 2000. – № 2. – С. 146–151.
74. Волинка К. Г. Теорія держави і права / К. Г. Волинка : навчальний посібник – К. : МАУП, 2003. – 240 с.
75. Волков Г. А. Развитие рынка земли: правовой аспект / Г. А. Волков, А. К. Голиченков, О. М. Козырь // Государство и право. – 1998. – № 2. – С. 50–58.

76. Гвоздик П. О. Джерела екологічного права програмного характеру [Текст] / П. О. Гвоздик // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: Право. – К., 2012. Вип. 173, ч. 1. – С. 135–141.
77. Гельбрас В. Тридцатилетие эпохи «реформ и открытости» в Китае / В. Гельбрас // Мировая экономика и международные отношения. – 2009. – № 6. – С. 73–83.
78. Гельбрас В. Г. Экономические реформы в России и Китае: попытка сравнения // Азия и Африка сегодня. – 1997. – № 5. – С. 22–30.
79. Гентош Р. Є. Диспозитивний метод земельного права / Р. Є. Гентош // Наше право. – 2013. – № 13. – С. 166–170.
80. Герасин С. И. Правовые основы оборота земель, используемых в сельскохозяйственном производстве : дисс. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. / Сергей Иванович Герасин. – М. : Институт государства и права РАН, 2000. – 151 с.
81. Глотова О. В. Правове регулювання угод із земельними ділянками в Україні : [монографія] / О. В. Глотова. – О. : Фенікс, 2008. – 254 с.
82. Глотова О. Угоди із земельними ділянками в Україні // Актуальні проблеми держави та права : Зб. наук. праць. – Вип. 16. – Одеса : Юридична література, 2002. – С. 563–566.
83. Гордеюк А. О. Проблема співвідношення категорій «правочин» та «договір» у цивільному законодавстві України / А. О. Гордеюк // Гуманітарний часопис. – 2014. – № 4. – С. 84–89.
84. Гражданское право. [Том 1] / под ред. А. П. Сергеева, Ю. К. Толстого. – М. : Проспект, 2011. – 780 с.
85. Гражданское право: В 4 т. Том 2: Вещное право. Наследственное право. Исключительные права. Личные неимущественные права : учебник для студ. вузов, обучающихся по направлению «Юриспруденция» / Зенин И. А. [и др.] ; отв. ред. – Е. А. Суханов. – 3-е изд., перераб. и доп. – М. : Волтерс Клувер, 2008. – 496 с.
86. Гринько С. В. Правові аспекти реєстрації прав на землю : [монографія] / С. В. Гринько. – К. : Київський університет, 2004. – 172 с.

87. Державна земельна політика в Україні // Державна земельна політика в Україні : матеріали круглого столу «Стан і стратегія сучасної земельної політики в Україні» (21 трав. 2009 р.). – К. : Вид-во «Проба-П», 2009. – 85 с.
88. Державна земельна політика в Україні: стан і стратегія розвитку (аналітичні матеріали) // Національна безпека і оборона. – 2009. – № 3(107). – С. 2–31.
89. Дерябина М. Китай: новая траектория реформ // Дерябина М., Кирдина С., Кондрашова Л. / Мир перемен. – № 3. – 2010. – С. 114–129.
90. Долинська М. С. Договори щодо розпорядження земельними ділянками / М. С. Долинська // Юридичний журнал. – 2006. – № 11. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=2459>
91. Дрозд О. Ю. Земля як об'єкт земельних відносин / О. Ю. Дрозд // Адвокат. – 2009. – № 1. – С. 23–26.
92. Дудич Г. Зарубіжний досвід удосконалення земельних відносин у сільському господарстві / Г. Дудич // Вісник Львівського національного університету. Економіка АПК. – № 18(1). – 2011 – С. 382–387.
93. Ермакова Е. П. Источники правового регулирования гражданского судопроизводства Гонконга // Электронный журнал «Правовая инициатива». – 2014. – № 2. Полный текст статьи: <http://49e.ru/ru/2014/2/3>
94. Євграфов О. Є. Теоретичні аспекти державного регулювання земельних ресурсів в Україні / О. Є. Євграфов // Теорія та практика державного управління. – 2008. – Вип. 4. – С. 75–83.
95. Єрмоленко В. Земельні ресурси в майновому обороті / В. Єрмоленко // Право України. – 2004. – № 6. – С. 43–46.
96. Єрмоленко В. Об'єкт у структурі правовідносин / В. Єрмоленко // Юридична Україна: Щомісячний правовий часопис. – 2004. – № 1. – С. 11–15.
97. Земельная реформа: 1990–2002. «Отечественные записки». Выпуск журнала. – 2004. – № 1(16). [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.strana-oz.ru/2004/1/zemel'naya-reforma-1990-2002>

98. Земельне право України : [підручник] / М. В. Шульга, Г. В. Анісімова, Н. О. Багай, А. П. Гетьман [та ін.]. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.
99. Земельне право України : [підручник / за ред. О. О. Погрібного та І. І. Каракаша. – Вид. 2, перероб. і доп.] – К. : Істина, 2009. – 600 с.
100. Земельне право : [підручник для студ. юрид. спеціальн. вищ. навч. закл. / за ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулиничя]. – К. : Видавничий Дім «Ін Юре», 2001. – 424 с.
101. Зобов'язальне право: теорія і практика : навчальний посібник для студ. юрид. вузів і фак. ун-тів / О. В. Дзера, Н.С. Кузнєцова, В. В. Луць [та ін.] ; за ред. О. В. Дзери. – К. : Юрінком Інтер, 1998. – 912 с.
102. Золотарьова Д. М. Зобов'язальні права у сфері земельних відносин / Д. М. Золотарьова // Розвиток організаційно-правових форм господарювання в аграрному секторі : матеріали «круглого столу», присвяч. пам'яті проф., д-ра юрид. наук, акад. НАПрН України О. О. Погрібного. – Харків, 2014. – С. 81–82.
103. Иоффе О. С. Избранные труды по гражданскому праву / О. С. Иоффе. – М. : Статут, 2000. – С. 605–621.
104. История государства и права зарубежных стран : учебник для бакалавров / отв. ред. И. А. Исаев, Т. П. Филиппова. – М. : Проспект, 2013. – 560 с.
105. История государства и права зарубежных стран. Часть 1. Учебник для вузов / под ред. проф. Н. А. Крашениниковой и проф. О. А. Жидкова. – М. : Издательство Норма, 1996. – 480 с.
106. История государства и права зарубежных стран : учебник / под ред. проф. К. И. Батыра. – 4-е изд., перераб. и доп. – М. : ТК Велби, 2003. – 496 с.
107. История Древнего мира. Древний Восток. Индия, Китай, страны Юго-Восточной Азии / А. Н. Бадак, И. Е. Войнич, Н. М. Волчек [и др.]. – Мин.: Харвест, М. : АСТ, 2000. – 848 с.
108. Калюжний Р. А. Римське приватне право / Р. А. Калюжний // Курс лекцій. – К. : Істина, 2005. – 144 с.
109. Караванський С. Практичний словник синонімів української мови. 4-те вид., опрацьоване і доповн. Львів: БаК, 2012. – 536 с. [Електронний ресурс]. –

Режим доступу: [http://r2u.org.ua/data/Російсько-український%20словник%20правничої%20мови%20\(1926\).pdf](http://r2u.org.ua/data/Російсько-український%20словник%20правничої%20мови%20(1926).pdf)

110. Кива А. В. Китайская модель реформ / А. Кива // Вопросы истории. – 2002. – № 5. – С. 34–51.

111. Китай: угрозы, риски, вызовы развитию / под ред. В. В. Михеева. – М. : Московский Центр Карнеги, 2005. – 647 с.

112. Кізлова О. С. Інститут застави в сучасних правових системах / О. С. Кізлова // Актуальні проблеми держави і права. – 2010. – Вип. 56. – С. 40–45.

113. Кісанов Д. Рецепція інституту речових прав за французьким Цивільним кодексом у ЦК України / Д. Кісанов // Юридична Україна. – 2013. – № 6. – С. 65–69.

114. Книш В. В. Принципи земельного права України : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06 / Віталій Васильович Книш; НАН України, Інститут держави і права ім. В. М. Корецького. – К., 2006. – 20 с.

115. Коваленко Т. О. Колізія компетенції органів державної влади та місцевого самоврядування у сфері регулювання земельних відносин / Т. О. Коваленко // Часопис Київського університету права. – 2010. – № 4. – С. 246–250.

116. Ковальчук М. Законодавче забезпечення правового режиму землі як об'єкта інвестиційної діяльності / М. Ковальчук // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2012. – Вип. 93. – С. 94–97.

117. Ковальчук Т. Г. Правові аспекти розмежування правового регулювання відносин, об'єктами яких виступають земельні ділянки та нерухоме майно / Т. Г. Ковальчук // Вісник Київського Національного університету ім. Т. Шевченка. Юридичні науки. Вип. 67–69. – К. : ВПЦ «Київський ун-т», 2005. – С. 12–15.

118. Ковтун М. Г. Земельне право: курс лекцій для студ. юрид. вузів та факультетів. – К. : Юмана, 2001. – 208 с.

119. Ковтун О. М. Форми планування використання та охорони земель за законодавством України / О. М. Ковтун // Вісник Академії адвокатури України. – 2010. – Число 2. – С. 26–31.

120. Ковтун О. М. Планування використання та охорони земель як функція державного управління у сфері земельних відносин / О. М. Ковтун // Часопис Академії адвокатури України. – 2010. – № 3. – С. 1–15.

121. Когут Н. Д. Правові аспекти приватизації земель в Україні / Н. Д. Когут // Вісник Київського національного університету імені Тараса Шевченка. Юридичні науки. – 2007. – № 77–78. – С. 89–92.

122. Корнеев А. Л. Сделки с земельными участками : учебное пособие. – М. : ОАО «Издательский дом «Городец», 2006. – 192 с.

123. Костенко В. До питання визначення поняття «плати за землю» / В. Костенко // Вісник Харківського національного університету ім. В. Н. Каразіна. Серія : Право. – 2013. – № 1062. – Вип. 14. – С. 277–279.

124. Костина О. В. Сделки с земельными участками как форма оборота гражданских прав / О. В. Костина // Бизнес в законе. – М. : Юрист. – 2007. – № 3. – С. 272–274.

125. Костицький В. Десять тез про юридичну відповідальність за екологічні правопорушення // Про українське право: часопис кафедри теорії та історії держави і права / Київ. нац. ун-т ім. Тараса Шевченка, Юридичний ф-т. – К., 2010. – Число 5: Правова відповідальність. – С. 312–322.

126. Костяшкін І. Соціальна функція права власності на землю в Україні: поняття та істотні ознаки / І. Костяшкін // Право України: Юридичний журнал. – 2012. – № 6. – С. 181–188.

127. Кравцова М. Е. История культуры Китая : учебное пособие для студентов вузов / М. Е. Кравцова. – СПб. : Лань, 1999. – 415 с.

128. Краева М. И., Борисов К. Б. Особенности развития земельных отношений в России и КНР на современном этапе. Азиатско-Тихоокеанский регион: Экономика; Политика; Право: Научный и общественно-политический журнал. Дальневосточный государственный университет. Владивостокский институт международных отношений стран АТР. № 1(17) / – Владивосток : Изд-во Дальневосточного университета. – 2008. – 130 с.

129. Краснова М. В. Юридичні засади та класифікація договорів в екологічному праві [Текст] / М. В. Краснова // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – К., 2010. – Вип. 156: Право. – С. 182–188.

130. Крассов О. И. Право частной собственности на землю / Крассов О. И. – М. : Юристь, 2000. – 379 с.

131. Крижанівський О. П. Історія Стародавнього Сходу : навчальний посібник. – К. : Либідь, 2002. – 590 с.

132. Крюгер Р. Китай. Полная история Поднебесной / Рейн Крюгер // пер. с англ. Д. Воронина, Ю. Гольдберга. – М. : Эксмо, СПб.: Мидгард, 2008. – 544 с.

133. Кукурудза І. І. Порівняльний аналіз економічної політики України та Китаю / І. І. Кукурудза // Вісник Черкаського університету. Вип. 177. (Сер.: Економічні науки). – 2010. – С. 3.

134. Кулинич П. Право земельного сервітуту: поняття, види та порядок реалізації / П. Кулинич // Юридичний журнал. – 2003. – № 10. – С. 64–68.

135. Кулинич П. Ф. Актуальні проблеми розвитку земельного права України на початку ХХІ століття / П. Ф. Кулинич // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. – 2010. – Вип. 156. – С. 148–157.

136. Кулинич П. Ф. Право на земельну частку (пай) та його реалізація / П. Ф. Кулинич // Мала енциклопедія нотаріуса. – 2003. – № 2(8). – С. 38–44.

137. Кулинич П. Ф. Принцип пріоритету права приватної власності на сільськогосподарські землі / П. Ф. Кулинич // Часопис Київського університету права. – 2010. – № 2. – С. 244–248.

138. Кулинич П. Принцип пріоритету сільськогосподарського використання земель в земельному праві України / П. Кулинич // Право України. – 2004. – № 8. – С. 45–49.

139. Кулинич П. Ф. Право власності на землю: нові підходи до визначення змісту / П. Ф. Кулинич // Право України. – 2009. – № 9. – С. 22–29.

140. Кулинич П. Право постійного землекористування: для кого воно постійне / П. Кулинич // Юридичний журнал. – 2005. – № 5. – С. 48–53.

141. Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види / П. Ф. Кулинич // Часопис Київського університету права. – 2010. – № 3. – С. 215–219.

142. Курбатов В. П. Развитие агросферы КНР 1950–1995 гг. : дис. ... док. экон. наук : 08.00.14. / Владимир Петрович Курбатов // – М., 1999. – 564 с.

143. Куцевич О. П. Деякі правові обмеження обороту земель сільськогосподарського призначення як перешкоди для консолідації земель / О. П. Куцевич // Адвокат. – 2013. – № 12. – С. 45–48.

144. Кучер О. С. О некоторых мерах государственного регулирования, связанных с использованием земельных ресурсов в КНР. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://vasilieva.narod.ru/ptpu/12_6_98.htm

145. Лега В. Обов'язок по платі за землю та неврегульованість земельного законодавства / В. Лега // Юридичний журнал. – 2007. – № 5. – С. 107–109.

146. Леоненко П. М. Економічна історія : навчальний посібник / П. М. Леоненко, П. І. Юхименко. – К. : Знання-Прес, 2004. – 499 с.

147. Лісова Т. Актуальні питання державної реєстрації прав на землю / Т. В. Лісова // Публічне управління: теорія та практика. – 2013. – Вип. 2. – С. 144–149.

148. Лісова Т. В. Принципи правової охорони земель при здійсненні господарської діяльності / Т. В. Лісова // Актуальні питання розвитку права та законодавства: наукові дискусії : матеріали Міжнар. наук-практ. конф. (м. Львів, 20–21 вересн. 2013). – Львів, Західноукраїнська організація «Центр правничих ініціатив», 2013. – С. 106–109.

149. Лозинська Т. М. Державний контроль за використанням земель сільськогосподарського призначення [Електронний ресурс] / Т. М. Лозинська, М. І. Байдик // Державне будівництво. – 2008. – № 2. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://nbuv.gov.ua/j-pdf/DeBu_2008_2_22.pdf

150. Лушио Виньас де Соуза. Китай и развивающиеся экономики: не просто еще один кирпич в стене / Л. В. де Соуза // Международная жизнь. – 2013. – № 5. – С. 77–86.

151. Майданик Р. А. Цивільне право: Загальна частина / Т. І. Вступ у цивільне право. – К. : Алерта, 2012. – 472 с.

152. Мартин О. М. Формування і розвиток ринку сільськогосподарських земель в країнах постсоціалістичного простору / О. М. Мартин, Г. А. Лех // Економічний вісник університету. Зб. наук. праць учених та аспірантів. Вип. 16/1. – Переяслав-Хмельницький, 2011. – С. 41–45.

153. Марусенко Р. І. До питання про правову природу земельного сервітуту / Р. І. Марусенко // Вісник КНУ Шевченка. (Сер.: Юридичні науки). – 2004. – Вип. 60/62. – С. 129–132.

154. Махінова А. Правове регулювання земельного сервітуту: колізії та прогалини, які існують у Земельному та Цивільному кодексі України // Юридичний журнал. – 2006. – № 6(46). – С. 43–45.

155. Машков А. Д. Проблеми теорії держави і права. Основи: курс лекцій. – К. : Четверта хвиля, 2008. – 464 с.

156. Медведев Р. А. Подъем Китая / Медведев Р. А. – М. : Астрель, 2012. – 318 с.

157. Мельксетов А. История Китая // А. В. Меликсетова // М. : МГУ, Высшая шк., 2002. – 736 с.

158. Мельник О. О. Земельна реформа в Україні: історія проведення та сьогодення / О. О. Мельник // Зб. наук. праць Таврійського державного агротехнологічного університету (економічні науки). – 2013. – № 1(2). – С. 208–217.

159. Милосердов, В. В. Аграрные реформы России и Китая: в чем их различия? / В. В. Милосердов // Аграрный вестник Урала. – 2008. – № 9. – С. 6–9.

160. Мироненко В. П. Поняття, соціально-економічне та правове значення правочинів щодо земельних ділянок / В. П. Мироненко // Юридична наука. – 2011. – № 4–5. – С. 70–76.

161. Михеев В. Китай: угрозы, риски, вызовы развитию / под ред. В. Михеева // Моск. Центр Карнеги. – М. : 2005. – 647 с.
162. Мірошніченко А. М. Земельне право України : підручник. – 2-ге видання, допов. і перероб. – К. : Алерта; ЦУЛ, 2011. – 678 с.
163. Мірошніченко А. М. Зобов'язальні права користування земельною ділянкою / А. М. Мірошніченко, А. І. Ріпенко // Право України. – 2012. – № 7. – С. 40–49.
164. Мірошніченко А. М. Чи є в Україні землі комунальної власності? / А. М. Мірошніченко, А. І. Ріпенко // Адвокат. – 2012. – № 2. – С. 6–10.
165. Мірошніченко А. Принципи права як джерела земельного права України // Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка. – Юридичні науки. – 2009. – № 81. – С. 220–223.
166. Мірошніченко А. М. Земельне право України : навчальний посібник. – К. : Алерта, 2012. – 392 с.
167. Мірошніченко А. М. Передмова. Українське комерційне право: науково-практичний журнал / К. : Центр комерційного права. – № 10. – 2010. – 99 с.
168. Мірошніченко А. М., Попов Ю. Ю., Ріпенко А. І. Земельні ділянки: віндикація, реституція, кондикція, визнання прав (співвідношення та деякі проблемні питання) // Часопис Академії адвокатури України. – 2012. – № 16 (3'2012). – 24 с.
169. Мірошніченко А. Правові аспекти земельних реформ в країнах Азії та Африки / А. Мірошніченко, П. Пушкар // Підприємництво, господарство і право. – 2009. – № 4. – С. 69–72.
170. Мірошніченко А. М. Проблемні правові питання поділу земель на категорії // Бюлетень Міністерства юстиції України. – 2005. – № 12(50). – С. 42–51.
171. Мірошніченко А. М. Мораторію – ні! // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.amm.org.ua/ru/moratoryiu-net>
172. Мунтян В. П. Деякі актуальні проблеми правової охорони земель сільськогосподарського призначення в умовах земельної реформи в Україні / В. П.

Мунтян, С. В. Чмут // Вісник Запорізького державного університету. Юридичні науки : зб. наук. ст. – 1997. – 2003. – № 1. – 188 с.

173. Настіна О. І. Основні ознаки права державної власності на землю – Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского. – Том 23(64) – № 2. – 2011 – С. 186–190.

174. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / [авт.: Л. О. Бондар, А. П. Гетьман, В. Г. Гончаренко та ін.] / за заг. ред. В. В. Медведчука. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 656 с.

175. Носік В. В. Земельне право у системі приватного і публічного права України: проблеми теорії і практики / В. В. Носік // Ученые записки Таврического национального университета им. В. И. Вернадского. – (Сер.: Юридические науки). – Том 23(62). – № 2. – 2010. – С. 150–160.

176. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : [монографія] / В. Носік. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 544 с.

177. Організаційно-правові засади розвитку аграрного і земельного ринків в Україні : [монографія] / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, Л. О. Панькова, Т. П. Проценко, О. А. Поліводський; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України. – К. : Юрид. думка, 2006. – 262 с.

178. Основи економічної теорії : підручник / А. А. Чухно, П. С. Єщенко, Г. Н. Климко [та ін.] ; за ред. А. А. Чухна. – К. : Вища шк., 2001. – 606 с.

179. Основні напрями і умови удосконалення державного регулювання земельних відносин [Електронний ресурс] / Г. Черевко, Г. Дудич // Аграрна економіка. – 2012. – Т. 5. – № 1–2. – С. 130–146.

180. Очерки истории Китая с древнейших времен до середины XVII века. Пособие для учителя / Р. Ф. Итс, Г. Я. Смолин. – Л. : Учпедгиз, 1961. – 216 с.

181. Паньків З. П. Земельні ресурси : навчальний посібник / З. П. Паньків. – Видавничий центр ЛНУ ім. Івана Франка, 2008. – 272 с.

182. Пасемко Г. П. Економічні засади державного регулювання ринку землі / Г. П. Пасемко // Актуальні проблеми державного управління. – 2010. – № 2. – С. 127–137.

183. Пасечник О. С. Актуальные проблемы земельной реформы Китая / О. С. Пасечник // Государство и право в условиях глобализации: реалии и перспективы : материалы 2-ой Междунар. науч.-практ. конф. (г. Симферополь, 16–17 апр. 2010 г.): сб. науч. тр. – 2010. – 592 с.
184. Підпригора О. А. Речові права на чуже майно // Українське комерційне право. – 2004. – № 5. – С. 57–65.
185. Підпригора, О. А. Римське право : [підручник] / О. А. Підпригора, Є. О. Харитонов. – К. : Юрінком Інтер, 2003. – 512 с.
186. Покровский И. А. История римского права / И. А. Покровский // 3-е изд., испр. и доп. – Пг. : Изд. (1917) юрид. кн. скл. «Право». – 2004. – 430 с.
187. Поліщук О. Г. Окремі проблеми правового регулювання проведення земельних торгів / О. Г. Поліщук // Європейські перспективи. – 2013. – № 12. – С. 99–104.
188. Полховская Т. Ю. Экономический рост Китая в контексте трансформационных экономических процессов // Инженерный вестник Дона. – 2012. – № 4 (2). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ivdon.ru/magazine/archive/n4p2y2012/1387>
189. Правові основи майнових і земельних відносин: на вчальний посібник / за заг. ред. В. М. Єрмоленка. – К. : Магістр-XXI, 2006. – 384 с.
190. Райхер В. К. Абсолютные и относительные права / В. К. Райхер // Вестник гражданского права. – 2007. – № 2. – С. 198–199.
191. Саблук П. Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П. Т. Саблук. – К. : ННЦ «Інститут аграрної економіки», 2006. – 396 с.
192. Семчик В. І. Земельне право України: Академічний курс : підручник для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В. І. Семчик, П. Ф. Кулинич, М. В. Шульга. – К. : Ін Юре, 2008. – 600 с.
193. Сергеева Т. С. Использование опыта Китая в реформировании Российской экономики. Доклад на Интернет-конференцию «Инновационность экономики России и процессы глобализации» на базе РЭУ им. Г. В. Плеханова. 2011

г. [Електронний ресурс]. – Режим доступу:
<http://sdo.rea.ru/cde/conference/1/viewFiles.php>

194. Сердюк С. А. Державне регулювання обігу земель державної та комунальної власності: організаційно-правовий аспект / С. А. Сердюк // Актуальні проблеми державного управління, педагогіки та психології. – 2013. – Вип. 2. – С. 135–140.

195. Сидор В. Д. Земля як об'єкт правового регулювання / В. Д. Сидор // Наше право. – 2010. – № 4. – Ч. 2. – С. 167–171.

196. Сидор В. Д. Особливості правового регулювання іпотечного кредитування під заставу землі / В. Д. Сидор // Актуальні проблеми держави і права. – 2013. – Вип. 70. – С. 176–181.

197. Сіваракша І. Місце узуфрукту в системі речових прав (аналіз римського і французького законодавства) / І. Сіваракша // Вісник Львівського університету. (Сер.: Юридична). – 2014. – Вип. 60. – С. 125–133.

198. Скворцов О. Ю. Сделки с недвижимостью в коммерческом обороте : учебно-практическое пособие / О. Ю. Скворцов. – М. : Волтерс Клувер, 2006. – 368 с.

199. Соколова А. К. Проблеми законодавчого забезпечення права власності на природні ресурси та комплекси / А. К. Соколова // Проблеми законності. – Х. : Нац. ун-т «Юрид. акад. України ім. Ярослава Мудрого». – 2013. – № 124. – С. 80-89.

200. Степська О. В. Правове регулювання дарування та міни як угод із земельними ділянками / О. В. Степська // Актуальні проблеми держави і права. – 2010. – Вип. 52. – С. 167–172.

201. Суханов Е. А. Общие положения о праве собственности и других вещных правах / Е. А. Суханов // Хозяйство и право. – 1995. – № 6. – С. 26–28.

202. Сухарева Е. Р. Узуфрукт в России и перспективы его правового регулирования / Е. Р. Сухарева // Вестник Воронежского института МВД России. – 2011. – № 2. – С. 160–164.

203. Сыродоев Н. А. Правовое регулирование оборота земельных участков // Государство и право. – 1999. – № 9. – С. 41–52.

204. Титаренко М. Л. Китай: цивилизация и реформы / РАН, Ин-т Дальнего Востока. – М. : Республика, 1999. – 240 с.
205. Трегобчук В. М. Удосконалення земельних відносин в аграрній сфері: наук. доповідь / В. М. Трегобчук, Н. М. Скурська, В. Д. Яровий. – К. : Об'єднаний ін-т економіки НАНУ, 2004. – 47 с.
206. Третяк А. М. Землевпорядне проектування: теоретичні основи і територіальній землеустрій / А. М. Третяк. – К. : Вища освіта, 2006. – 528 с.
207. Третяк А. Історія земельних відносин і землеустрою в Україні : навч. посіб. для студ. вищ. навч. закл. / А. М. Третяк, Т. М. Прядка, І. Г. Колганова. – Херсон: Олді-плюс, 2013. – 352 с.
208. Третяк А. М. Економічна теорія власності на землю: поняття та сутність / А. М. Третяк // Земельне право України: теорія і практика. – 2011. – № 5. – С. 10–18.
209. Тумаков А. И. Новейшая история стран Восточной Азии (1945–2000 гг.) : учебное пособие / А. И. Тумаков, А. П. Чижов. – Х. : Штрих, 2001. – 179 с.
210. Федорович В. І. Принципи земельного права України / В. І. Федорович // Вісник Львівського університету. (Сер.: Юридична). – 2001. – Вип. 36. – С. 408–412.
211. Фелів Олексій. Оренда землі згідно з законодавчими змінами від 16 вересня 2008 р. // Юридичний журнал. – 2009. – № 2. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.justinian.com.ua/article.php?id=3140>
212. Жуджунь Дин, Ковалев М. М., Новик В. В. // Феномен экономического развития Китая. – Научное изд. – Мн. : Издательский центр БГУ, 2008. – 446 с.
213. Хань Линьфей. Рынок земли Китая в новых экономических условиях. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://vasilieva.narod.ru/ptpu/12_6_98.htm
214. Харченко Г. Г. Правове обґрунтування змісту дефініції «речове право» у законодавстві / Г. Г. Харченко // Часопис Київського університету права. – 2011. – № 3. – С. 162–166.

215. Ходико Ю. Принципи «єдиного об'єкта» та «єдиної юридичної долі» у відносинах іпотеки земельних ділянок / Ю. Ходико // Вісник Академії правових наук України. – 2013. – № 1. – С. 123–130.

216. Холдубенко О. Ограниченные вещные права (вещные права на чужую вещь) по законодательству Республики Молдова и Украины // Закон и жизнь («Legea și viața»). – 2012 – № 11(251). – С. 24–30.

217. Хуан Вэй. Права собственности в РК и КНР. Казахстанский юридический портал. Журнал «Юрист». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.law.edu.ru/doc/document.asp?docID=1236171>

218. Цехмістрова Г. С. Основи наукових досліджень : навчальний посібник. – К. : Видавничий Дім «Слово», 2004. – 240 с.

219. Цивільне право України. Загальна частина / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнецової, Р. А. Майданика. – К. : Юрінком Інтер, 2014. – 976 с.

220. Цивільно-правові угоди щодо землі / Авт. упоряд.: Артеменко В. П., Врублевський О. С. – К. : Інст-т громадянського сусп-ва: ТОВ «ІКЦ «Леста», 2005. – 36 с.

221. Цюцик О. Проблеми законодавчого визначення поняття сільськогосподарського підприємства / О. Цюцик // Вісник Львівського університету. (Сер.: Юридична). – 2011. – № 53. – С. 270–276.

222. Цюцик О. В. Організаційно-правові форми сільськогосподарських товаровиробників / О. В. Цюцик // Вісник Львівського національного університету ім. Івана Франка. – 2010. – № 2. – С. 564–572.

223. Черевко Г. Основні напрями і умови удосконалення державного регулювання земельних відносин / Г. Черевко, Г. Дудич // Аграрна економіка. – 2012. – Т. 5. – № 1–2. – С. 136–146.

224. Черечук А. А. Державний контроль у сфері земельних відносин в Україні / А. А. Черечук // Форум права. – 2012. – № 4. – С. 1010–1013.

225. Шарафутдінова Н. В. Стан розвитку ринку землі в Україні / Н. В. Шарафутдінова // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1–2. – С. 93–96.

226. Шарий Г. І. Шляхи протидії тіньовому обороту земель в Україні / Г. І. Шарий // Агроінком. – 2013. – № 7–9. – С. 35–39.
227. Шаркова І. М. Правове регулювання ринку нерухомості в Україні : навчальний посібник. – К. : КНЕУ, 2006. – 181 с.
228. Шворак А. Необхідність проведення консолідації земель в Україні / А. Шворак, Л. Ткачук // Вісник Львівського національного аграрного університету. (Сер.: Економіка АПК). – 2013. – № 20(2). – С. 202–205.
229. Шевцова Ю. В. Правове регулювання земельних заставних відносин в Україні : автореф. ... дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : 12.00.06 / Юлія Володимирівна Шевцова // КНУ імені Тараса Шевченка. – К., 2008. – 20 с.
230. Шепенко Р. А. Налоговое право Китая: взимание и ответственность / Р. А. Шепенко. – М. : Волтерс Клувер, 2005. – 480 с.
231. Шкитина Д. А. Особенности конституционно-правового регулирования экономической системы Китайской Народной Республики : автореф. дис. ... канд. юрид. наук.: 12.00.02. – конституционное право, муниципальное право. Д. А. Шкитина– М. : б. и., 2011. – 24 с.
232. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях / М. В. Шульга. – Х. : Консум, 1998. – 224 с.
233. Юридична енциклопедія: В 6 т. / Редкол.: Ю. С. Шемшученко (відп. ред.) [та ін.]. – К. : «Укр. енцикл.», 1998. – Т. 6: Т-Я. – 768 с.
234. Юрьев М. Ф. История Китая с древнейших времен до наших дней : [монография] / М. Ф. Юрьев, Л. В. Симоновская. – М. : Наука, 1974. – 534 с.
235. Юхименко П. І. Історія економіки та економічної думки : підручник / П. І. Юхименко, П. М. Леоненко. – К. : Знання, 2011. – 646 с.

2. Законодавство України

236. Закон України «Про державний контроль за використанням та охороною земель» : за станом на 23 груд. 2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 350.

237. Закон України «Про ветеринарну медицину». Словник термінів, що вживаються в законах України. – К. : Вид-во «Фенікс», 2009 – 987 с.
238. Закон України «Про обіг в Україні наркотичних засобів, психотропних речовин, їх аналогів і прекурсорів» : за станом на 8 лип. 1999 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 10. – Ст. 60.
239. Закон України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» : за станом на 10 листоп. 2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 51. – Ст. 553.
240. Закон України «Про колективне сільськогосподарське підприємство» : за станом на 15 квіт. 2014 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 20. – Ст. 272.
241. Закон України «Про іпотечне кредитування, операції з консолідованим іпотечним боргом та іпотечні сертифікати» : за станом на 20 листоп. 2012 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – №1. – Ст. 1.
242. Закон України «Про порядок виділення в натурі (на місцевості) земельних ділянок власникам земельних часток (паїв) : за станом на 2 черв. 2012 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 314.
243. Закон України «Про фінансово-кредитні механізми і управління майном при будівництві житла та операціях з нерухомістю» : за станом на 4 лип. 2013 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 52. – Ст. 377.
244. Указ Президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення реформування аграрного сектора економіки» : від 3 груд. 1999 р. № 1529/99 // Голос України. – 1999. – 7 груд.
245. Постанова Верховної Ради Української Радянської Соціалістичної Республіки «Про земельну реформу» : за станом на 12 лют. 2004 р. // Відомості Верховної Ради УРСР. – 1991. – № 10. – Ст. 100.
246. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Про схвалення Концепції Державної цільової програми розвитку земельних відносин в Україні на період до 2020 року» : від 17 червня 2009 р. № 743-р // Офіційний вісник України. – 2009. – № 51. – Ст. 165.

247. Землі. Терміни та визначення ГОСТ 26640-85 (СТ СЭВ 4472-84) Органи влади СРСР; Стандарт, Постанова. Витяг від 28.10.1985 р. № 3453. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/v3453400-85>

248. Закон України «Про державний кордон України» : за станом на 4 лип. 2013 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 2. – Ст. 5.

249. Земельний кодекс України : за станом на 18 лют. 2016 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 25. – Ст. 354.

250. Закон України «Про заставу» : за станом на 15 квіт. 2014 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 47. – Ст. 642.

251. Кодекс України про адміністративні правопорушення : за станом на 15 берез. 2016 р. // Відомості Верховної Ради Української РСР. – 1984. – № 51. – Ст. 1122.

252. Кодекс України про надра : за станом на 8 груд. 2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 36. – Ст. 340.

253. Конституція України : [прийнята Верховною Радою України 26 червн. 1996 р. ; зі змін. та допов., внесеними Законом України від 21 лют. 2014 р. № 742-VII] // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.

254. Закон України «Про оренду землі» : за станом на 24 лист. 2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.

255. Закон України «Про обіг векселів в Україні» : за станом на 16 липн. 2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2001. – № 24. – Ст. 128.

256. Земельний кодекс України : за станом на 18 лют. 2016 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.

257. Цивільний кодекс України : за станом на 25 груд. 2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – №№ 40–44. – Ст. 356.

258. Закон України Про іпотеку» : за станом на 13 трав. 2014 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.

259. Закон України «Про охорону земель» : за станом на 2 черв. 2015 р. // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 349.

3. Історико-правові пам'ятки

260. Закон Союзу Радянських Соціалістичних Республік «Про власність в СРСР» : від 6 берез. 1990 р. // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v1305400-90>

261. Закон Союзу Радянських Соціалістичних Республік «Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про оренду» : від 23 листоп. 1989 р. // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v0810400-89>

262. Закон України «Про форми власності на землю» : закон втратив чинність від 11 груд. 2003 р. // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2073-12>

263. Земельний кодекс Української РСР : від 8 лип. 1970 р. // Відомості Верховної Ради. – 1970. – № 29. – Ст. 205.

264. Земельний кодекс УСРР : від 29 листоп. 1922 р. // Земельный кодекс У.С.С.Р. / Харьков : Наркомзем, 1922.

265. Конституція Союзу Радянських Соціалістичних Республік : від 7 жовт. 1977 р. // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/n0001400-77>

266. Общие начала землепользования и землеустройства, утвержденные Постановлением ЦИК СССР : от 15 декаб. 1928 г. // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ESU;n=3130>

267. Основи законодавства Союзу РСР і союзних республік про землю : від 28 лют. 1990 р. // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v13154600-90>

268. Постановление Совета Министров СССР «О выдаче сельскохозяйственным артелям государственных актов на бессрочное (вечное) пользование земель» : от 7 июл. 1935 г. № 1385 // [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=ESU;n=9027>

269. Указ президента України «Про невідкладні заходи щодо прискорення земельної реформи у сфері сільськогосподарського виробництва» : від 10 листоп. 1994 р. № 666/94 // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/666/94>

4. Законодавство зарубіжних держав

270. Contract Law of the People's Republic of China. / Закон КНР «Про договори» : від 15 березн. 1999 р. The Web site of the National People's Congress (NPC) of the People's Republic of China. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.npc.gov.cn/englishnpc/Law/2007-12/11/content_.htm

271. General Principles of the Civil Law of the People's Republic of China. / Загальні положення цивільного права КНР : від 12 квіт. 1986 р. // The Web site of the National People's Congress (NPC) of the People's Republic of China. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.npc.gov.cn/englishnpc/Law/200712/12/content_1383941.htm; <http://law.uglc.ru/citizen.htm>

272. Guarantee Law of the People's Republic of China / Закон КНР «Про гарантії» : від 30 червн. 1990 р. The Web site of the National People's Congress (NPC) of the People's Republic of China. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.npc.gov.cn/englishnpc/Law/2007-12/12/content_1383719.htm

273. Land Administration Law of the People's Republic of China / Закон Китайської Народної Республіки «Про управління землями» : від 25 червн. 1986 р. The Web site of the National People's Congress (NPC) of the People's Republic of China. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.npc.gov.cn/englishnpc/Law/2007-12/12/content_1383939.htm

274. Law of the People's Republic of China on the Protection of Rights and Interests of Women / Закон КНР Про захист прав та інтересів жінок : від 3 квітн. 1990 р. The Web site of the National People's Congress (NPC) of the People's Republic of China. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.npc.gov.cn/englishnpc/Law/2007-12/12/content_1383859.htm

275. Law of the People's Republic of China on Land Contract in Rural Areas / Закон Китайської Народної Республіки «Про земельні контракти у сільських місцевостях» : від 22 серпн. 2002 р. The Web site of the National People's Congress (NPC) of the People's Republic of China. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.npc.gov.cn/englishnpc/Law/2007-12/06/content_1382125.htm

276. Law of the People's Republic of China on the Administration of the Urban Real Estate / Закон КНР «Про нерухомість у населених пунктах» : від 05 липн. 1994 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.npc.gov.cn/englishnpc/Law/2007-12/12/content_1383755.htm

277. Law of the PRC on Foreign-Capital Enterprises / Закон КНР «Про підприємства іноземного капіталу» : від 12 квіт. 1986 р. The Web site of the Ministry of Commerce of the People's Republic of China. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://english.mofcom.gov.cn/article/policyrelease/Businessregulations/201303/20130300045800.shtml>

278. Organic Law of the Villagers Committees of the People's Republic of China. / Закон КНР «Про сільські комітети Народної Республіки Китай» : від 4 листоп. 1998 р. The Web site of the National People's Congress (NPC) of the People's Republic of China. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.npc.gov.cn/englishnpc/Law/2007-12/11/content_1383542.htm

279. Provisional Regulations of the People's Republic of China on Assigning and Transferring the Urban State-owned Land-use Right / Тимчасові положення КНР «Про відступлення і передачу права на використання державних земель в міських районах» : від 19 травн. 1990 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.asianlii.org/cn/legis/cen/laws/irctaotrttuotslitua1097/#7>

280. Provisional Regulations on Business Tax of the People's Republic of China/ Тимчасові норми і правила КНР «Про податок на передачу майна» : від 27 жовтн. 2007 р. The Web site of the State Administration of Taxation of The People's Republic of China. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.chinatax.gov.cn/2013/n2925/n2956/c310077/content.html>

281. Provisional Regulations on Urban Land Use Tax of the People's Republic of China / Тимчасові норми та правила КНР «Про податок на використання земель міст та міських районів» : від 27 вересн. 1988 р. The Web site of the State Administration of Taxation of The People's Republic of China. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.chinatax.gov.cn/2013/n2925/n2956546/content.html>

282. Provisional Regulations of the People's Republic of China on Land Value / Тимчасові норми і правила КНР «Про податок на приріст вартості землі» : від 13 грудн. 1993 р. The Web site of the State Administration of Taxation of The People's Republic of China. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.chinatax.gov.cn/2013/n2925/n2956/c31877/content.html>

283. Regulations for the Implementation of the Law on Sino-foreign Equity Joint Ventures / Правила застосування Закону «Про пайові сумісні підприємства китайського та іноземного капіталу» : від 17 червн. 2003 р. The Web site of the Ministry of Commerce of the People's Republic of China. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://english.mofcom.gov.cn/article/lawsdata/chineselaw/200301/20030100064563.shtml>

284. Regulations on the Protection of Basic Farmland. 18 August 1994. No. 162 of the State Council. Положення про захист основних сільськогосподарських угідь : від 18 серпн. 1994 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.lawinfochina.com/display.aspx?lib=law&id=12172&CGid=>

285. The Basic Law of the Hong Kong Special Administrative Region of the People's Republic of China / Основний закон спеціального адміністративного району Гонконг Китайської Народної Республіки Китаю : від 1 липн. 1997 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://worldconstitutions.ru/?p=184>

286. The Basic Law of the Macao Special Administrative Region of the People's Republic of China / Основний закон спеціального адміністративного району Макао Китайської Народної Республіки Китаю : від 20 груд. 1999 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://bo.io.gov.mo/bo/i/1999/leibasica/index_uk.asp

287. The Property Law of the People's Republic of China / Закон Китайської Народної Республіки «Про речові права» : від 16 березн. 2007 р. The Web site of the

National People's Congress (NPC) of the People's Republic of China. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.npc.gov.cn/englishnpc/Law/200902/20/content_1471118.htm

288. The Constitution of the Republic of China. / Конституція Китайської Народної Республіки : від 4 груд. 1982 р. // The Web site of the National People's Congress (NPC) of the People's Republic of China. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.npc.gov.cn/englishnpc/Constitution/node_2825.htm

289. Criminal Law of the People's Republic of China. / Кримінальний кодекс Китайської Народної Республіки : від 14 берез.1997 р. // The Web site of the National People's Congress (NPC) of the People's Republic of China. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.npc.gov.cn/englishnpc/Law/2007-12/13/content_1384075.htm

5. Матеріали практики, публіцистика

290. China. Country profile. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.mlit.go.jp/kokudokeikaku/international/spw/general/china/index_e.html

291. China's Land Law: An Overview. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.hic-net.org/articles.php?pid=1553>

292. China's Management and Legal Systems for Land Resources. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://www.mlr.gov.cn/mlrenglish/laws/200710/t20071012_656323.htm

293. Дані щодо земельного фонду України станом на 1 січня 2013 року. Офіційний сайт Держземагентства України. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/zvitnist/statystyka/104693-zemelnyi-fond-ukrainy-stanom-na-1-sichnia-2013-roku-ta-dynamika-ioho-zmin-v-porivnianni-z-danymy-na-1-sichnia-2012-rokiv.html>

294. Закон о земельной реформе Китайской Народной Республики от 28 июня 1950 года (извлечение). [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://historic.ru/books/item/f00/s00/z0000020/st016.shtml>
295. Земельные ресурсы Китая. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ichina.ru/top/information/earth/>
296. История Китая. Краткий экскурс. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.study chinese.ru/articles/1/4/>
297. К вопросу о нарушениях прав человека в Китае (фактический правовой статус личности в КНР). Лекция в рамках курса «Социально-политическая система Китая». [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://ivan-zuenko.livejournal.com/10259.html>
298. Китай в период сложившихся феодальных отношений. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://historic.ru/books/item/f00/s00/z000003/1.shtml>
299. Лист Мін'юсту України «Щодо переходу права власності або права користування на земельну ділянку, на якій розміщене нерухоме майно» : від 4 березн. 2013 р. – № 13.1–32/120. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/v0032323-13>
300. Основные положения Земельного закона Китая : от 23 сентяб. 1947 г. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://historic.ru/books/item/f00/s00/z0000020/st016.shtml>
301. Особливості посвідчення договору дарування нерухомого майна // Мін'юст України; Роз'яснення від 20 січн. 2011 р. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/n0015323-11>
302. Очерк истории обязательственного права Китая. [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://www.russianshanghai.com/articles/post255>
303. Практика розгляду судами цивільних справ про визнання правочинів недійсними: Узагальнення Верховного Суду України : від 24 листоп. 2008 р. – [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://zakon.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=n0003700-08>

304. Становлення феодальних отношений в Китае и Японии. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://banauka.ru/4000.html>

6. Законопроекти

305. Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», розроблений Держземагентством України // Офіційний веб-сайт Державного агентства земельних ресурсів України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://land.gov.ua/zakonotvorcha-diialnist/569.html>

306. Проект Закону України «Про ринок земель». Реєстраційний № 9001-д від 07.12.2011 р. // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=41981

Land Administration Law of the People's Republic of China
(Adopted at the 16th Meeting of the Standing Committee
of the Sixth National People's Congress on June 25, 1986)

Закон Китайської Народної Республіки
«Про управління землями»

Зміст

- Глава I. Загальні Положення
- Глава II. Власність на землю і право землекористування
- Глава III. Загальні плани землекористування
- Глава IV. Захист оброблюваних земель
- Глава V. Землі для будівництва
- Глава VI. Нагляд і контроль
- Глава VII. Юридична відповідальність
- Глава VIII. Додаткові положення

Глава I. Загальні Положення

Стаття 1. Даний Закон прийнятий відповідно до Конституції з метою посиленого регулювання землі, підтримання соціалістичної державної власності на землю, захисту і розвитку земельних ресурсів, забезпечення правильного використання землі, ефективного захисту обробленої землі і сприяння стійкому розвитку суспільства і економіки.

Стаття 2. Китайська Народна Республіка практикує соціалістично-суспільне володіння землею, а саме, власність належить всьому народу, а колективна власність - трудящим. Загальнонародна власність означає, що Державна Рада здійснює право власності на державні землі від імені держави.

Жодні юридичні або фізичні особи не можуть претендувати на володіння землею або передавати землю через купівлю, продаж або інші незаконні засоби.

Право на користування землею може бути передано у відповідності із законом. Держава може в інтересах суспільства на законних підставах реквізувати землі, що знаходяться у володінні колективів. Держава відповідно до закону застосовує систему оплатного користування державних земель, за винятком земель, право на використання яких розподіляється державою в рамках положень законів.

Стаття 3. Основна політика Китаю спрямована на ефективне і раціональне використання землі, захист обробленої землі. Народні уряди на всіх рівнях повинні вжити заходів, щодо складання повних планів, посиленого контролю, захисту і розвитку земельних ресурсів і запобігання незаконному зайняттю і використанню землі.

Стаття 4. Держава застосовує систему контролю над цілями використання землі. Держава формулює повні плани відносно землекористування, в яких визначаються цілі використання землі і класифікація землі на землі сільськогосподарського призначення, землі будівництва і невикористані землю. Це повинно твердо обмежити зміну цільового призначення землі сільськогосподарського призначення, тримати під контролем загальну площу землі для будівництва і дати спеціальний захист обробленій землі.

Земля сільськогосподарського призначення як згадано в попередній статті означає землю, яка безпосередньо використовується для сільськогосподарського виробництва, включаючи оброблену землю, лісові угіддя, поле, землю для іригації і водної охорони природи і водних поверхонь для культивування водних організмів;

Земля для будівництва включає землю для будівельних робіт, будівель і інших структур, включаючи землю для житла в міських територіях і сільських районах, для підприємств комунального обслуговування, для галузей промисловості і гірської промисловості, для комунікацій і водної охорони природи, для туризму і для військових установок;

До невикористаної землі відносяться всі інші землі окрім землі для сільського господарства і будівництва. Усі одиниці і люди повинні використати землю в строгій згоді з цілями використання, визначеного в повних планах відносно землекористування.

Стаття 5. Департамент з управління земельними ресурсами Державної Ради відповідає за єдине управління та нагляд за земельними ресурсами по всій країні. За створення та обов'язки департаментів з управління земельними ресурсами місцевих народних урядів на повітовому рівні або вище відповідають народні уряди провінцій, автономних районів та міст центрального підпорядкування згідно з відповідними положеннями Державної Ради.

Стаття 6. Кожна людина і громадянин зобов'язані дотримуватись законів і постанов уряду у сфері управління землями, а також мають право повідомити про порушення або звинуватити когось у порушенні таких законів або інструкцій.

Стаття 7. Органи влади повинні винагородити людей, які добилися видатних успіхів у сфері захисту і розвитку земельних ресурсів, використанні землі раціонально або виконанні відповідних наукових досліджень.

Глава II. Власність на землю і право землекористування

Стаття 8. Земля в міських районах міст є власністю держави. Земля в сільських та приміських районах є власністю сільських колективів, за винятком тих частин, які належать державі, як це передбачено законом; земля під будівництво, приватні земельні ділянки орних земель та горбисті земельні ділянки також перебувають у власності сільських колективів.

Стаття 9. Державні землі та земельні ділянки у володінні сільських колективів можуть бути призначені за законом у користування юридичним або фізичним особам. Юридичні або фізичні особи, які використовують землю, зобов'язані захищати та керувати земельними ресурсами, а також раціонального використовувати землю.

Стаття 10. Земля у володінні сільських колективів, яка на законних підставах належить сільським колективам села, має керуватися та управлятися колективними господарськими організаціями села або комітетами сільських жителів; земля, яка знаходиться у володінні різних сільських колективів, які належать до двох або більше різних колективних господарських організацій у селі, має керуватися та управлятися сільськими колективними господарськими організаціями у селі чи групою сільських жителів; земля, яка знаходиться у володінні сільських колективів селища (міста), має керуватися та управлятися сільськими колективними господарськими організаціями селища (міста).

Стаття 11. Земля, яка знаходиться у володінні сільських колективів, має бути зареєстрована та записана народними урядами на повітовому рівні, про що, після перевірки, має бути видано сертифікат, який підтверджує право власності на такі земельні ділянки. Земля у власності сільських колективів, що на законних підставах буде використовуватися для несільськогосподарського будівництва, має бути зареєстрована та записана народними урядами на повітовому рівні, про що, після перевірки, має бути видано сертифікат, який підтверджує право на використання землі для такого будівництва.

Державні землі, що на законних підставах використовуються юридичними або фізичними особами, мають бути зареєстровані та записані народними урядами на повітовому рівні, про що, після перевірки, має бути видано сертифікат, який підтверджує право на використання таких земельних ділянок. Відповідні органи для реєстрації та видачі сертифікатів на державну землю, що будуть підпорядковуватися центральним державним органам, визначаються Державною Радою.

Право власності або право користування лісовими землями або луками та право на користування водними поверхнями або припливно-відпливними мілинами для аквакультур має бути підтверджене згідно з відповідними положеннями Закону про лісове господарство, Закону про пасовища та луки, а також Закону про рибальство Китайської Народної Республіки.

Стаття 12. Будь-які зміни, які будуть законно зроблені щодо земельної власності, права на використання землі або цілей використання землі, мають бути зареєстровані.

Стаття 13. Зареєстровані відповідно до закону права власності та права користування землею мають бути захищені законом і не можуть бути порушені іншими особами.

Стаття 14. Земля, яка знаходиться у володінні сільських колективів, має керуватися відповідно до договору членами господарських організацій сільських колективів для рослинництва, лісового господарства, тваринництва та рибальства. Тривалість такого договору складає 30 років.

Сторона, яка видає договір та сторона, яка бере на себе зобов'язання за ним, мають підписати договір, в якому мають бути обумовлені права та обов'язки обох сторін. Селянин, який бере на себе зобов'язання керувати земельною ділянкою за договором, бере на себе зобов'язання щодо охорони земель та раціонального користування ними у відповідності до цільового призначення, передбаченого в договорі. Право селянина на керування земельною ділянкою за договором захищається законом.

Протягом терміну дії договору на користування землі будь-яка відповідна реорганізація землі між окремими підрядниками здійснюються лише за згодою принаймні двох третин членів зборів сільських жителів або представників сільських жителів та подається на схвалення до селищного (міського) народного уряду та департаменту з управління земельними ресурсами народного уряду повіту.

Стаття 15. Державні землі можуть керуватися за договором юридичними або фізичними особами для здійснення рослинництва, лісового господарства, тваринництва та рибальства. Земля у власності сільських колективів може використовуватися юридичними або фізичними особами для рослинництва, лісового господарства, тваринництва та рибальства відповідно до договору, які не входять до складу господарських організацій та вищеназваних колективів.

Сторона, яка видає договір та сторона, яка бере на себе зобов'язання за ним, мають підписати договір, в якому мають бути обумовлені права та обов'язки обох сторін. Термін дії такого договору має бути обумовлений в договорі. Юридична або фізична особа, яка бере на себе зобов'язання керувати земельною ділянкою за договором, бере на себе зобов'язання щодо охорони земель та раціонального користування ними у відповідності до цільового призначення, передбаченого в договорі.

Земля у власності сільських колективів має керуватися відповідно до договору юридичними або фізичними особами, які не входять до складу господарських організацій та вищеназваних колективів лише за згодою принаймні двох третин членів зборів сільських жителів або представників сільських жителів та подається на схвалення до селищного (міського) народного уряду.

Стаття 16. Спори щодо власності на землю або права користування землею мають бути вирішені через переговори між сторонами. Якщо не вдається владнати спір шляхом переговорів, він має бути вирішений народним урядом.

Спір між особами має бути вирішений народним урядом на повітовому рівні або вищому рівні. Спори між особами або між особами та організаціями мають бути вирішені народним урядом на місцевому або повітовому рівні. Якщо сторона не погоджується із прийнятим рішенням народного уряду, вона може подати позов до Народного суду впродовж 30 днів з дати отримання повідомлення про рішення народного уряду.

До моменту вирішення відповідним органом спору щодо права на земельну ділянку або права землекористування, жодна сторона не може змінити умови, на яких земля використовується.

Глава III. Загальні плани землекористування

Стаття 17. Народні уряди на всіх рівнях повинні скласти повні плани відносно землекористування на основі вимог планів відносно національного економічного і соціального розвитку, потреб в поліпшенні національної землі і в захисті природних ресурсів і довкілля, постачання і попиту на землю різними будівельними проектами. Тривалість повного плану відносно землекористування має бути оформлена наказом Державної ради.

Стаття 18. Повний план відносно землекористування на нижчому рівні має бути складений на основі плану, прийнятого на більш високому рівні. Загальний обсяг землі для будівництва в повному плані землекористування, складеного урядами місцевих жителів на різних рівнях, не повинна перевищувати набір норми контролю в такому плані народного уряду у більш високому рівні, і кількість зарезервованої обробленої землі не має бути меншою, ніж набір норми контролю в повному плані відносно землекористування народного уряду на більш високому рівні.

У складанні їх повних планів відносно землекористування народного уряду областей, автономних областей і муніципалітетів безпосередньо під Центральним урядом повинні бачити, що загальна сума обробленої землі в їх адміністративних областях не зменшена.

Стаття 19. Повні плани відносно землекористування мають бути складені відповідно до наступних принципів:

(1) суворого захисту капітальних сільськогосподарських угідь і тримання землі сільськогосподарського призначення під контролем з метою щоб нецільового використання для не сільськогосподарського будівництва;

(2) збільшення обсягів землекористування;

(3) планування використання землі в різних цілях і в різних областях;

(4) захисту і поліпшення екологічного стану довкілля і гарантування стійкого використання землі;

(5) підтримання балансу між кількістю обробленої землі, використовуваної для інших цілей і кількості землі, що відновлюється.

Стаття 20. В загальних планах землекористування на рівні повітів повинні бути визначені цілі її використання та зонування. У повних планах землекористування в містах повинно бути вказано зонування землі, а також цілі використання кожної земельної ділянки, що визначається у світлі стану земель, які повинні використовуватися, про що відомості доводяться до широкої громадськості.

Стаття 21. Загальні плани землекористування, розглядаються та затверджуються на різних рівнях.

Загальні плани щодо землекористування, складені на рівні провінцій, автономних районів та муніципалітетів, що знаходяться у прямому підпорядкуванні центрального уряду, повинні бути представлені до Державної ради для затвердження.

Загальні плани землекористування, складені на рівні міст, де знаходяться народні уряди провінцій і автономних районів або де населення складає більше одного мільйона чоловік і містах, виділені державною радою, повинні бути перевірені на предмет згоди народних урядів відповідних провінцій і автономних районів, перш ніж вони будуть представлені в державну раду для затвердження.

Загальні плани землекористування, крім зазначених у другому і третьому пункті цієї статті, подаються для затвердження поетапно до урядів провінцій, автономних районів і муніципалітетів. Загальні плани землекористування селищ (міст) можуть бути схвалені урядами міст або автономного району, уповноваженими урядами провінційного рівня.

Після затвердження загальних планів землекористування, вони мають бути неухильно дотримуватись.

Стаття 22. Кількість земель, що використовуються під міське будівництво, повинні відповідати нормам, встановленим державою, і використовуватись повинні виключно наявні землі, відведені для цілей будівництва, без захоплення або займання сільськогосподарських земель наскільки це можливо.

Загальні плани містобудування та планування селищ і торгових міст повинні проводитися у відповідності із загальними планами землекористування. Кількість землі для використання у будівництві в загальних планах містобудування та планування селищ, не повинна перевищувати площі земель, що використовуються для цілей будівництва міст, селищ і торгових міст, і фіксується в загальних планах землекористування. Землі для будівництва в міст, селищ і торгових міст у запланованих районах повинні відповідати планам містобудування та планування селищ і торгових міст.

Стаття 23. Плани комплексного управління, розвитку і використання річок і озер повинні здійснюватися у відповідності із загальними планами використання земель. Землекористування в галузі використання і охорони річок, озер і водосховищ, а також зберігання і утримання затоплених території повинно здійснюватися у відповідності із планами комплексного управління, розвитку і використання річок і озер, а також у відповідності до норм захисту русел річок, паводків річок і озер, повіней, зберігання і передачі води.

Стаття 24. Народні уряди всіх рівнів повинні посилити адміністрування планів землекористування та здійснення контролю виділення земель для будівництва. Річний план по використанню земель складається у відповідності із національною програмою економічного і соціального розвитку, державної промислової політики, загальних планів землекористування та Положення про

використання земель для будівництва та землекористування. Розгляд і затвердження процедури складання річних планів землекористування повинні бути такими ж, як для загальних планів землекористування. Після затвердження вони повинні бути неухильно виконуватись.

Стаття 25. Уряди провінцій, автономних районів і міст представляють звіт з реалізації річних планів використання землі народним конгресам на відповідному рівні в частині реалізації їх планів економічного і соціального розвитку.

Стаття 26. Перегляд загальних планів землекористування можливий лише первинним органом, який його затверджував. Без затвердження, використання земель, визначених в загальних планах не проводиться.

Якщо цільове використання землі, визначене в загальних планах використання земель, повинно бути змінено для цілей будівництва, енергетики, зв'язку, водного господарства та інших інфраструктурних проєктів, затверджених державною Радою, воно повинно бути змінено відповідно до відповідного документа про затвердження, виданого державною Радою.

Якщо цільове призначення земельної ділянки визначене в загальних планах землекористування повинно бути змінено для цілей будівництва, енергетики, зв'язку, водного господарства та інших інфраструктурних проєктів, схвалених в провінціях, автономних районах і муніципалітетах, така зміна проводиться згідно з документом про затвердження, виданого на провінційному рівні народного уряду, якщо дане питання відноситься до його відання.

Стаття 27. Держава сприяє розвитку кадастрової системи землекористування. Адміністративні земельні департаменти народного уряду і урядів повітового рівня мають провести разом обстеження земель з відповідними департаментами на тому ж рівні. Земельні власники або користувачі зобов'язані забезпечити належну співпрацю та надати необхідні відомості та матеріали.

Стаття 28. Адміністративні земельні департаменти народного уряду на рівні повіту і вище, разом з відповідними департаментами на тому ж рівні, визначають сортність і якість землі за результатами обстеження, згідно їх планованих видів і єдиних стандартів, сформульованих державою.

Стаття 29. Держава створює статистичну систему землі. Адміністративні земельні департаменти народного уряду на рівні повітів і вище, поряд зі статистичними департаментами на тому ж рівні, повинні розробити плани для проведення статистичних спостережень і збору статистичних даних про використання земель відповідно до закону та регулярно публікувати статистичні дані про землі.

Власники земельних ділянок і користувачі повинні надавати відповідні матеріали і категорично забороняється надавати неправдиві відомості або приховувати матеріали чи припинити надання матеріалів. Статистичні матеріали про земельні ділянки, видані адміністративними відділами земельних і статистичних

відділів служать основою для урядів усіх рівнів при складанні загальних планів по використанню землі.

Стаття 30. держава повинна створити національну інформаційну систему управління земельними ресурсами та проводити динамічний моніторинг використання земель.

Глава IV. Захист оброблюваних земель

Стаття 31. Держава захищає оброблювані землі і суворо контролює перетворення оброблюваних земель в необроблювані землі. Держава розвиває систему компенсацій за оброблювання зайнятих земель. У разі зайняття оброблюваних земель для розміщення несільськогосподарських споруджень, чи зайняття оброблюваних земель для інших цілей, діє принцип «повернути землі у тій же кількості у тій же якості».

Якщо умови для такої меліорації відсутні або якщо меліоровані землі не відповідають вимогам, користувач має виплатити затрати на рекультивацію згідно з правилами, визначеними народними урядами провінцій, автономних районів та міст центрального підпорядкування.

Сплачені гроші використовуються виключно для меліорації.

Голови провінцій, автономних районів та муніципальних органів від Центральної влади розроблюють план меліорації земель, який перед погодженням перевіряється, а також в подальшому здійснюють нагляд за дотриманням цього плану користувачами оброблювальних земель щодо виснаження чи рекультивації земель відповідно до вказаного плану.

Стаття 32. Місцеві народні уряди на рівні повітів і вище можуть витребувати від землекористувачів, які займають оброблювані землі, родючий шар земель для його переміщення на ново освоєні землі або землі нижчої якості чи на інші оброблені землі для покращення якості ґрунту.

Стаття 33. Місцеві народні уряди провінцій, автономних районів та муніципальних органів від Центральної влади мають рішуче втілювати загальні та річні плани використання земель та здійснювати заходи, спрямовані на гарантування, що загальна площа оброблюваних земель в межах своїх адміністративних регіонів залишаються незмінною.

В разі зменшення загальної площі оброблювальної землі, голови провінцій, автономних районів чи муніципальних органів, повинні повідомити про це уряд та повернути землю протягом того ж проміжку часу, тієї ж якості та площі на яку оброблювальна земля зменшилась. Уповноважений департамент земельних ресурсів відповідної адміністрації разом з головою відповідної провінції, автономного району чи муніципального органу, перевіряють повернуті меліоровані землі до прийняття відповідного рішення.

Там де місцеві уряди провінцій та муніципальної влади Центральної влади через відсутність земельних резервів, не можуть повернути достатньо земель для компенсації тих земель, які вони використали для будівельних проектів, вони

повинні звернутися до уповноваженого консула відповідного регіону за дозволом та погодженням щодо зменшення обсягу компенсування земель через відсутність земель в їхньому адміністративному регіоні та пропозицією для компенсації земель в іншому адміністративному окрузі.

Стаття 34. Держава застосовує систему захисту ресурсів сільськогосподарських угідь. Оброблювані землі з наступних категорій мають бути включені до системи захисту ресурсів сільськогосподарських угідь у відповідності із загальним планом користування землі та мають перебувати під суворим контролем:

(1) оброблювані землі в межах баз з виробництва зерна, бавовни та олійних культур, які позначаються як такі за згодою відповідних відомств при Державній Раді або народних урядів на повітовому або вищому рівні;

(2) оброблювані землі з хорошою іригацією, засобами з охорони ґрунтових та водних ресурсів, а також з середньо- та маловрожайними полями, які знаходяться в процесі поліпшення відповідно до плану або які можуть бути поліпшені;

(3) бази овочівництва;

(4) дослідні поля для проведення наукових досліджень або викладання предметів з сільського господарства, та

(5) інші оброблювані землі, які мають бути включені до системи захисту ресурсів сільськогосподарських угідь у відповідності з регламентом Державної Ради. Ресурси сільськогосподарських угідь визначаються як такі провінціями, автономними районами та містами центрального підпорядкування, мають складати не менше 80 відсотків від загальної оброблюваної землі в їх адміністративних районах відповідно.

Площа охоронюваних сільськогосподарських угідь має демаркуватися селищем (містом) як одиниця та така демаркація має здійснюватися департаментом з управління земельними ресурсами спільно з департаментом з регулювання сільського господарства народного уряду повітового рівня.

Стаття 35. Народні уряди на усіх рівнях повинні вживати заходів для захисту і поліпшення ґрунтів, вживати засобів іригації та дренажу, запобігати запустинюванню та засолоненню ґрунтів, ерозії і забруднення.

Стаття 37. Всім юридичним та фізичним особам заборонено залишати оброблювані землі необробленими або пустинними.

Якщо ділянки оброблюваної землі, для яких вже проведено формальні перевірки та затвердження щодо їх використання для несільськогосподарських проектів будівництва, але які ще можна обробляти та збирати врожай, не використовуються протягом одного року, то обробка земель має бути відновлена початковими колективами або фізичними особами, або може бути організована землекористувачем.

Якщо будівництво не розпочалося протягом більше одного року, то землекористувач у відповідності з законодавством провінцій, автономних районів та міст центрального підпорядкування має сплатити витрати за не користування землею.

Якщо земля не використовується протягом двох років поспіль, то народний уряд на повітовому або вищому рівні має за погодженням з відповідним схвалюючим органом вилучити у користувачів права на користування землею без компенсації. Якщо зазначені землі спочатку належали сільським колективам, то вони мають бути повернуті початковій колективній господарській організації села, щоб відновити оброблення землі. Земельні ділянки в межах міського планування, права на землекористування яких призначені для будівництва нерухомості, які залишаються не використаними, розглядаються згідно з відповідними положеннями Закону Китайської Народної Республіки про управління міською нерухомістю.

У разі, якщо юридичні та фізичні особи, які керують оброблюваними землями за договором, залишають оброблювані землі пустими протягом двох років поспіль, то початкова організація, яка уклала договір має розірвати такий договір та повернути землю за договором.

Стаття 38. Держава заохочує юридичних та фізичних осіб розвивати перелогові землі відповідно до загальних планів землекористування, за умови, що навколишнє середовище буде захищене та його стан покращений, а також вони запобігатимуть ерозії ґрунтів та опустелюванню. Пріоритет надається розвитку таких земель для потреб сільського господарства, де це дозволяють умови. Держава захищає законні права та інтереси таких користувачів відповідно до закону.

Стаття 39. Перелогові землі мають бути відновлені на підставі наукового підтвердження та оцінки в межах відновлюваної площі, позначеної як такої на загальному плані землекористування та за законним схваленням. Забороняється відновлювати оброблювані землі, знищуючи ліси або луки, відновлювати землю з озер та претендувати на припливно-відпливні ділянки річок. Якщо землі, відновлені у лісах, луках та озерах за рахунок екологічного середовища, то вони мають бути поступово повернуті до території лісів, лук та озер за планом.

Стаття 40. Всі юридичні та фізичні особи, які хочуть розвивати державні неродючі пагорби, пустки або пустинні припливно-відпливні ділянки, права на землекористування яких ще не встановлені для рослинництва, лісівництва, тваринництва або рибальства, підлягають законному схваленню народним урядом на повітовому або вищому рівні, який може вирішити, що такі земельні ділянки будуть використовуватися вищеназваними юридичними та фізичними особами протягом тривалого часу.

Стаття 41. Держава заохочує відновлення земель. Повітові та селищні (міські) народні уряди мають вжити заходів щодо сільських колективних господарських організацій для проведення відповідно до загальних планів користування земель всебічного поліпшення полів, водного господарства, доріг, лісів та розвитку села для того, щоб поліпшити якість оброблюваних земель, збільшити ефективну площу оброблюваних земель та поліпшити умови сільськогосподарського виробництва та навколишнього середовища. Місцеві

народні уряди на всіх рівнях мають вжити заходів щодо перетворення середньо- та маловрожайних полів та поліпшення стану пустинних земель.

Стаття 42. Землекористувачі, які заподіюють шкоду землі в результаті розкопок, затоплень або роздроблення під великою вагою, несуть відповідальності за рекультивацію земель згідно з відповідним регламентом держави. Якщо умови не дозволяють таку рекультивацію або рекультивація землі не відповідає вимогам, землекористувач сплачує витрати на рекультивацію, які мають бути використані виключно для цієї мети. Рекультивація землі має бути виконана з метою здійснення сільського господарства.

Глава V. Землі для будівництва

Стаття 43. Всі юридичні та фізичні особи, які бажають отримати у користування землю з метою будівництва відповідно до закону, мають звернутися із запитом на використання державної землі, за винятком тих ділянок, що законним шляхом отримали схвалення на використання земельних ділянок, які належать сільським колективам, їх колективним господарським організаціям для будівництва селищних або містечкових підприємств або будівництва будинків для сільських жителів та за винятком тих ділянок, що законним шляхом отримали схвалення на використання земельних ділянок, які належать сільським колективам для будівництва комунальних або державних підприємств для покращення добробуту селища (міста) або населеного пункту. "Державні землі" згадані в попередньому реченні включають в себе землі, що належать державі та землі, що спочатку належали сільським колективам, але реквізовані державою.

Стаття 44. Якщо землі для сільського господарства будуть використовуватися з метою будівництва, то формальні вимоги щодо перевірки та схвалення мають бути здійснені шляхом зміни цільового призначення землі.

Якщо землі для сільського господарства мають бути перетворені на землю для будівництва доріг, трубопроводів або великих інфраструктурних проєктів, для чого необхідно отримати схвалення від народного уряду провінцій, автономних районів та міст центрального підпорядкування або для будівництва об'єктів, для чого схвалення необхідно отримати від Державної Ради, зміна цільового призначення землі підлягає схваленню Державною Радою.

Якщо землі для сільського господарства мають бути перетворені на землю для будівництва об'єктів в різні періоди для того, щоб виконати загальний план використання земель у межах кількості землі зафіксованої в плані будівництва міста, села чи селища, то зміна цільового призначення землі відповідно до річного плану використання земель підлягає схваленню партіями органом, який початково затверджував загальний план землекористування. Дозвіл на користування земельною ділянкою для будівництва конкретних проєктів у межах землі для сільського господарства, зміна цільового призначення землі якої була схвалена, може бути отримано від народного уряду міст або повітів.

Якщо землі для сільського господарства, які мають бути перетворені на землю для будівництва, відрізняються від передбачених в другому та третьому

реченні цієї статті, то перетворення підлягає схваленню народними урядами провінцій, автономних районів та міст центрального підпорядкування.

Стаття 45. Схвалення має бути отримане від Державної Ради для реквізиції наступних земель:

(1) основні сільськогосподарські землі;

(2) оброблювані землі, не включаючи основні сільськогосподарські землі, що перевищують 35 га, та

(3) інші землі, яка перевищують 70 га. Реквізиція землі іншого типу, ніж передбачено в попередньому реченні, підлягає схваленню народними урядами провінцій, автономних районів та міст центрального підпорядкування та дані про неї мають бути представлені до Державної Ради для реєстрації. Земля для ведення сільського господарства реквізується після того як зміна цільового призначення землі розглянута та схвалена відповідно до положень статті 44 цього Закону.

Якщо зміна цільового призначення таких земельних ділянок підлягає схваленню Державною Радою, то заява на реквізицію землі має бути розглянута та схвалена в той же час, тому що немає ніякої необхідності для виконання формальних умов щодо окремого розгляду та схвалення реквізиції землі.

Якщо зміна цільового призначення землі підлягає затвердженню народними урядами провінцій, автономних районів та міст центрального підпорядкування в межах їх повноважень щодо схвалення реквізиції землі, то заява на реквізицію землі має бути розглянута та схвалена в той же час, тому що немає ніякої необхідності виконання формальних умов для окремого розгляду та схвалення реквізиції землі, та якщо земля, що має бути реквізована, знаходиться поза межами компетенції органу щодо схвалення, то така заява на реквізицію має бути розглянута та затверджена окремо відповідно до положень першого речення цієї статті.

Стаття 46. Якщо землі мають бути реквізовані державою, то реквізиція після отриманого схвалення в законному порядку має бути оголошена народними урядами на повітовому або вищому рівні, що має допомогти виконати реквізицію. Юридичні та фізичні особи, які володіють або мають право на користування землею, що підпадає під реквізицію, мають протягом строку, встановленого в оголошенні, зареєструватися для отримання компенсації у департаменті з управління земельними ресурсами місцевого народного уряду, надавши своє свідчення про власність на землю або право на користування землею.

Стаття 47. Реквізована земля підлягає відшкодуванню на підставі її первісного цільового призначення. Компенсація за реквізовану оброблювану землю має включати компенсацію за землю, субсидії за переселення, допоміжні пристрої та молоді культури на реквізованій землі. Компенсація за реквізицію сільськогосподарських угідь становить від шестикратного до десятикратного середньорічного обсягу виробництва реквізованої землі протягом трьох років, що передують такій реквізиції.

Субсидії за переселення з приводу реквізиції оброблюваних земель розраховуються відповідно до кількості сільськогосподарського населення, що

потребує переселення. Сільськогосподарське населення, що потребує переселення, розраховується шляхом ділення обсягу реквізованої оброблюваної землі на середній обсяг початкової оброблюваної землі на одну людину на одиницю землі, яка реквізується.

Стандартні субсидії за переселення мають бути розділені між членами сільськогосподарського населення, що потребує переселення, та має складати від чотирьох кратного до шестикратного розміру середньорічного обсягу виробництва реквізованої оброблюваної землі протягом трьох років, що передують такій реквізиції. Однак, субсидії за переселення за кожен гектар реквізованої оброблюваної землі не мають перевищувати п'ятнадцяти кратного розміру середньорічного обсягу виробництва за три роки, що передують такій реквізиції. Стандарти компенсації земель та субсидій за переселення з приводу реквізиції інших видів земель встановлюються провінціями, автономними районами та містами центрального підпорядкування з посиланням на стандарти з компенсацій та субсидій у зв'язку з переселенням після реквізиції оброблюваних земель.

Стандарти для компенсації допоміжних пристроїв та молодих культур на реквізованій землі встановлюються провінціями, автономними районами та містами центрального підпорядкування. За реквізицію городів у приміських зонах землекористувачі сплачують у фонд розвитку та будівництва нових городів згідно з відповідними правилами держави. Якщо компенсацій та субсидій за переселення, що сплачені відповідно до положень другого речення цієї статті, все ще недостатньо, щоб допомогти селянам, що потребують переселення, підтримувати їх початковий рівень життя, то субсидії за переселення можуть бути збільшені за згодою народних урядів провінцій, автономних районів та міст центрального підпорядкування.

Однак загальний обсяг компенсацій за землю та субсидій за переселення не мають перевищувати 30-кратного розміру середньорічного обсягу виробництва реквізованої землі протягом трьох років, що передують такій реквізиції. Державна Рада може на тлі рівня соціально-економічного розвитку та за особливих обставин підвищити рівень компенсації за землю та субсидій за переселення після реквізиції сільськогосподарських угідь.

Стаття 48. Після того, як план з компенсації та субсидій за переселення з приводу реквізиції землі виконано, то зацікавлений місцевий народний уряд має донести його громадськості та отримати коментарі та пропозиції від колективних господарських організацій, землі яких реквізовані, та селян.

Стаття 49. Сільські колективні господарські організації, землі яких реквізовані, мають проконтролювати ознайомлення своїх членів з доходами та витратами по отриманих компенсаціях з приводу реквізиції землі. Компенсації та інші виплати, що призначені будь-яким особам за реквізицію землі заборонено привласнювати або незаконно витратити.

Стаття 50. Місцевий народний уряд на всіх рівнях має підтримувати сільські колективні господарські організації, землі яких реквізовані, та селян у їх прагненнях щодо розвитку, ведення бізнесу або відкриття нових підприємств.

Стаття 51. Стандартна компенсація за реквізицію землі для будівництва велико- або середньомасштабних гідро-меліораційних господарств або гідроенергетичних проектів та заходів з переселення переселенців встановлюється окремо Державною Радою.

Стаття 52. Під час техніко-економічного обґрунтування проекту будівництва департамент з управління земельними ресурсами відповідно до загального плану землекористування, річного плану з користування землею та стандартного обсягу землі для користування під будівництво може розглянути питання, пов'язані з землею для будівництва, та запропонувати свої зауваження та пропозиції.

Стаття 53. Якщо будівельна організація потребує використання державної землі для будівництва затверджених проектів, то вона має звернутися до департаменту з управління земельними ресурсами народного уряду на повітовому або вищому рівні, який має повноваження по затвердженню шляхом представлення відповідних документів згідно вимогам законодавства та регламенту. Цей департамент розглядає заяву до її подання до народного уряду відповідного рівня для затвердження.

Стаття 54. Будівельна організація, яка бажає використовувати державні землі, може отримати їх за допомогою оплати компенсації за переуступлення прав. Однак, земля, що буде використовуватися для наступних цілей, може бути виділена за схваленням народного уряду на повітовому або вищому рівні:

- (1) для державних органів або у військових цілях;
- (2) для міських інфраструктурних проектів або державних підприємств з покращення добробуту населення;
- (3) для проектів масштабних енергетичних, комунікаційних, водних господарств та інших інфраструктурних проектів, що підтримуються державою, та
- (4) інших цілей, передбачених законами чи адміністративними правилами.

Стаття 55. Будівельна організація, яка отримує право на користування державною землею за допомогою оплати компенсації за переуступлення прав, має у відповідності до стандартів та заходів, передбачених Державною Радою, сплатити, незважаючи на інші витрати, компенсацію за користування землею, а також плату за переуступлення прав на землекористування до початку користування землею.

Станом на дату впровадження цього закону 30 відсотків від компенсації за використання додаткових земельних ділянок для будівництва йдуть до центрального уряду та 70 відсотків до відповідних місцевих народних урядів, обидва платежі мають використовуватися виключно для розвитку оброблювальної землі.

Стаття 56. Будівельна організація, яка користується державними землями, має користуватися землею відповідно до умов договору із застосованими компенсаціями за користування землею на базі переуступлення прав на землекористування або положень в документах про затвердження розподілу права на землекористування.

Якщо для цього необхідно змінювати цільове призначення будівництва на цій землі, то це питання має бути предметом розгляду департаменту з управління земельними ресурсами відповідних народних урядів та має бути представлене на затвердження до народного уряду, який початково схвалив використання землі.

Якщо земля, цільове призначення якої необхідно змінювати, знаходиться на території під міське планування, то це питання має бути предметом розгляду відповідного міського департаменту з регулювання міського планування до того як воно буде представлене на схвалення.

Стаття 57. Якщо земля, що знаходиться у володінні держави або сільських колективів, має бути передана у тимчасове користування для будівництва проектів або для геологічної розвідки, то це питання підлягає схваленню департаментом з управління земельними ресурсами народних урядів на повітовому або вищому рівні. Однак, якщо земля, яка буде тимчасово використовуватися, розташована на території міського планування, то це питання має бути предметом розгляду відповідного міського департаменту з регулювання міського планування до того як воно буде представлене на схвалення.

Землекористувач має, в залежності від того, хто володіє землею та хто має право на землекористування, укласти договір на тимчасове користування землею з відповідними департаментами з управління земельними ресурсами або сільськими колективними господарськими організаціями, або комітетами сільських мешканців та виплатити компенсацію за це відповідно до положень договору.

Тимчасовий землекористувач має використовувати землі за цільовим призначенням, передбаченим у договорі на тимчасове користування землею та не може будувати капітальні будови на ній. Як правило, термін тимчасового користування землею не має перевищувати двох років.

Стаття 58. За будь-яких з наступних обставин, департамент з управління земельними ресурсами відповідного народного уряду може за схваленням народного уряду, який початково схвалив використання землі або який володіє повноваженнями на схвалення, має повернути право на користування державною землею у разі якщо:

- (1) земля необхідна на користь населення;
- (2) користування землею має бути скориговано для реконструкції старого міського району відповідно до міського планування,
- (3) після закінчення строку, передбаченого в договорі на користування землею, такими засобами як компенсація переуступлення прав на користування землею, землекористувач не застосував право на продовження терміну дії договору, або якщо він подав клопотання про таке продовження, але клопотання не було схвалено;

(4) використання початково виділених державних земель припиняється, тому що, юридичні особи, які користуються землею збанкрутували або ліквідовані, або

(5) автомобільні дороги, залізниці, аеропорти або рудні поля не отримали схвалення на розбудову. Користувач, що отримав право на землекористування, має отримати компенсацію відповідним чином, якщо його право на користування державною землею було вилучене відповідно до положень підпунктів (1) і (2) в попередньому реченні.

Стаття 59. Селищні та міські, комунальні та державні підприємства направлені на підвищення добробуту селищ (міст) та сіл, сільських жителів, тощо, мають будуватися відповідно до планування міст та сіл та за принципами раціонального географічного розподілу, всебічного розвитку та повноти. Земля, що буде використовуватися для такого будівництва, має відповідати загальному плану та річному плану землекористування селищ (міст) та підлягає розгляду та затвердженню відповідно до положень статей 44, 60, 61 і 62 цього Закону.

Стаття 60. Сільська колективна господарська організація, яка хоче використовувати землю для будівництва, визначену як таку в селищі (місті) за загальним планом користування землею, щоб засновувати підприємства або робити це з іншими юридичними або фізичними особами шляхом інвестування свого права на землекористування в якості акцій або шляхом спільної роботи має, після пред'явлення відповідних документів про схвалення, подати заяву до департаменту з управління земельними ресурсами місцевого народного уряду на повітовому або вищому рівні, та це питання підлягає затвердженню місцевим народним урядом на повітовому або вищому рівні в межах повноважень на схвалення, що визначені провінцією, автономним районом або містом центрального підпорядкування.

Однак, якщо землі для сільського господарства будуть використовуватися за цільовим призначенням, то це питання підлягає розгляду та затвердженню відповідно до положень статті 44 цього Закону.

Земля, яка буде використовуватися для створення підприємств у відповідності з положеннями попереднього речення, має утримуватися під суворим контролем. Провінції, автономні райони та міста центрального підпорядкування можуть на тлі різних галузей промисловості, що здійснюються на підприємствах в селищі або місті та масштабу їх діяльності, встановити різні стандарти для кожної галузі відповідно.

Стаття 61. Якщо земля буде використовуватися для будівництва селищних (міських) або сільських комунальних або державних підприємств направлених на підвищення добробуту, то це питання підлягає розгляду та перевірці з боку народного уряду селища (міста), який повинен подати заяву до департаменту з управління земельними ресурсами місцевого народного уряду на повітовому або вищому рівні на затвердження вищеназаним народним урядом в межах повноважень на схвалення, визначених провінцією, автономним районом або містом центрального підпорядкування.

Однак, якщо земля для сільського господарства буде використовуватися за цільовим призначенням, то це питання підлягає розгляду та затвердженню відповідно до положень статті 44 цього закону.

Стаття 62. Для сільських жителів, одна родина може мати тільки один будинок, площа якого не може перевищувати стандартні параметри встановлені провінцією, автономним районом та містом центрального підпорядкування. Сільські жителі мають будувати резиденції відповідно до загального плану використання землі в селищі (місті) та мають заохочуватися до використання їхніх початкових місцеположень будинків або звичайних ділянок в селі.

Земля, яка буде використовуватися сільськими жителями для будівництва резиденцій підлягає розгляду та перевірці з боку селищного (міського) народного уряду та затвердженню повітовим народним урядом.

Однак, якщо землі для сільського господарства будуть використовуватися за цільовим призначенням, то це питання підлягає розгляду та затвердженню відповідно до положень статті 44 цього закону. Дозвіл на інші ділянки під будівництво будинків не повинні надаватися сільським жителям, які продали або здали в оренду свої будинки.

Стаття 63. Жодне право на користування землею, що належать сільським колективам, не може бути переуступлене, передане або здане в оренду для несільськогосподарського будівництва, за винятком підприємств, які законно одержали землю для будівництва у відповідності з загальним планом використання земель, але яким необхідно передати їхнє право на землекористування відповідно до закону у випадку банкрутства або злиття, або з інших причин.

Стаття 64. Будівлі або споруди, збудовані до прийняття загального плану використання земель не можуть бути оформлені, та через суперечності з цілями визначеними в такому плані можуть бути перебудовані або розширені.

Стаття 65. За наступних обставин сільські колективні господарські організації можуть за схваленням народного уряду, який початково схвалив використання землі, повернути право на користування державною землею у разі якщо:

- (1) земля необхідна для будівництва селищних (міських) або сільських комунальних або державних підприємств направлених на підвищення добробуту;
- (2) користування землею суперечить схваленому цільовому призначенню;
- (3) використання землі припиняється, тому що, юридичні особи, які користуються землею, збанкрутували або ліквідовані.

Користувач, що отримав право на землекористування, має отримати компенсацію відповідним чином, якщо його право на користування державною землею було вилучене відповідно до положень підпунктів (1) в попередньому реченні цієї статті.

Глава VI. Нагляд і контроль

Стаття 66. Департамент з управління земельними ресурсами народного уряду на повітовому або вищому рівні здійснює нагляд та перевірки щодо порушень законів та регламенту, що регулюють управління земельними ресурсами. Контролери та інспектори з управління земельними ресурсами мають бути ознайомлені із законами та положеннями, регулюючими управління земельними ресурсами та вони мають неупереджено виконувати свої обов'язки та дотримуватися законів.

Стаття 67. При виконанні своїх обов'язків з нагляду та інспекції члени департаментів з управління земельними ресурсами народного уряду на повітовому або вищому рівні мають право прийняти наступні заходи:

(1) вимагати від юридичної та фізичної особи при перевірці надати документи та матеріали, що відносяться до власності на землю та права землекористування для того, щоб ознайомитися з ними або скопіювати;

(2) вимагати, щоб юридична та фізична особа при перевірці надала роз'яснення з питань власності на землю та права землекористування;

(3) вводити до перевірки земельну ділянку, що незаконно використовується юридичною та фізичною особою для проведення огляду; та

(4) вимагати від юридичної та фізичної особи припинити незаконне користування землею та припинити порушення законів та правил, що регулюють управління земельними ресурсами.

Стаття 68. Якщо контролерам та інспекторам з управління земельними ресурсами для того, щоб виконувати свої обов'язки, необхідно ввести земельну ділянку для проведення огляду, то вони мають право вимагати від юридичної та фізичної особи надати документи та матеріали або надати пояснення, а також вони повинні надати свої документи щодо проведення перевірки або інспекції з управління земельними ресурсами.

Стаття 69. Відповідні юридичні та фізичні особи мають співпрацювати та забезпечувати зручності в роботі департаменту з управління земельними ресурсами народного уряду на повітовому або вищому рівні, коли останній здійснює перевірку щодо порушень законів та правил, що регулюють управління земельними ресурсами; вони не мають права відмовити в прийнятті або перешкоджати здійсненню перевірки управління земельними ресурсами, коли контролери та інспектори виконують свої обов'язки відповідно до закону.

Стаття 70. Якщо в процесі здійснення перевірки департамент з управління земельними ресурсами народного уряду на повітовому або вищому рівні знайшов будь-які порушення з боку державних чиновників та вважає, що таким чиновникам мають бути пред'явлені адміністративні санкції, то вони будуть мати справу з такими порушеннями відповідно до закону, та якщо вони не мають права цього робити, то вони повинні запропонувати в письмовому вигляді адміністративним

наглядом органам народного уряду відповідного або вищого рівня застосувати адміністративні санкції до таких чиновників, та відповідні адміністративні наглядові органи будуть мати справу з порушеннями відповідно до закону.

Стаття 71. Якщо департаменти з управління земельними ресурсами народного уряду на повітовому або вищому рівні в процесі здійснення перевірки та контролю вважають, що порушення законів та правил, що регулюють управління земельними ресурсами, є злочинами, то вони повинні передати ці справи до відповідних департаментів, які повинні проводити розслідування щодо кримінальної відповідальності відповідно до закону, якщо допущені порушення не є досить серйозними для встановлення злочину, то відповідні департаменти повинні накладати адміністративні стягнення відповідно до закону.

Стаття 72. Якщо департамент з управління земельними ресурсами не може накладати адміністративні стягнення на порушників, як це вимагається відповідно до положень цього закону, то департамент з управління земельними ресурсами народного уряду на вищому рівні має право прийняти рішення про накладення адміністративних штрафів або безпосередньо накладати штраф на себе та поставити адміністративні санкції особам, відповідальним за скоєні порушення.

Глава VII. Юридична відповідальність

Стаття 73. Якщо юридичні та фізичні особи незаконно передавали землю через купівлю, продаж або інші засоби, то їхні незаконно одержані доходи підлягають конфіскації департаментами з управління земельними ресурсами народного уряду на повітовому або вищому рівні.

Якщо юридичні та фізичні особи, порушуючи загальний план землекористування, перевели землі для сільського господарства у землі для будівництва, то вони мають демонтувати, протягом визначеного терміну, будівлі та інші об'єкти побудовані на незаконно переданих землях та повернути землі до початкового стану, якщо перетворення відбулося відповідно до загального плану використання земель, то будівлі та інші об'єкти побудовані на землі, підлягають конфіскації, а юридичні та фізичні особи також можуть бути оштрафовані; особи, що безпосередньо відповідальні за скоєні дії, та інші особи безпосередньо відповідальні підлягають адміністративним санкціям відповідно до закону.

Якщо порушення вважається злочином, то кримінальна відповідальність за нього має бути розслідуватися відповідно до закону.

Стаття 74. Юридичні та фізичні особи, порушуючи положення цього закону, збудувати печі або могили на оброблюваних землях або без дозволу збудували будинки, створили піщані кар'єри, шахти, рудники або колектори на оброблюваній землі, і таким чином, серйозно пошкодили умови для оброблення сільськогосподарських культур, або освоювали землю, тим самим викликаючи опустелювання або засолення, мають бути примушені департаментами з управління земельними ресурсами народного уряду на повітовому або вищому рівні,

встановити свої права або зупинити процес опустелювання та засолення ґрунту протягом визначеного терміну, а також вони можуть бути оштрафовані. Якщо порушення вважається злочином, то кримінальна відповідальність за нього має бути розслідуватися відповідно до закону.

Стаття 75. Юридичні та фізичні особи, які, порушивши положення цього закону, відмовляються виконувати свої зобов'язання з рекультивації земель мають бути примушені департаментами з управління земельними ресурсами народного уряду на повітовому або вищому рівні та мають виконати це в зазначений термін. Якщо вони цього не зроблять, то вони повинні сплатити кошти на рекультивацію, які мають використовуватися виключно для цієї мети, а також вони можуть бути оштрафовані.

Стаття 76. Юридичні та фізичні особи, які незаконно займають та використовують землю без згоди або за згодою отриманою обманним шляхом повинні бути примушені департаментами з управління земельними ресурсами народного уряду на повітовому або вищому рівні повернути ці землі; ті особи, які, порушивши загальний план землекористування, перевели землі для сільського господарства в землі для будівництва мають бути примушені демонтувати будівлі та інші об'єкти побудовані на незаконно займаній території протягом визначеного терміну та повернути землю до початкового стану, та , якщо перетворення відбулося відповідно до загального плану використання земель, то будівлі та інші об'єкти побудовані на землі, підлягають конфіскації, а юридичні та фізичні особи також можуть бути оштрафовані; особи, що безпосередньо відповідальні за скоєні дії вищеназваними юридичними особами та інші особи безпосередньо відповідальні підлягають адміністративним санкціям відповідно до закону, якщо порушення вважається злочином, то кримінальна відповідальність за нього має бути розслідуватися відповідно до закону. Якщо використана земля перевищує затверджену суму, то надмірна частина повинна розглядатися як незаконне користування землею.

Стаття 77. Селяни, які незаконно займали та використовували землю для будівництва резиденцій на ній без згоди або за згодою отриманою обманним шляхом повинні бути примушені департаментами з управління земельними ресурсами народного уряду на повітовому або вищому рівні повернути ці землі та демонтувати протягом визначеного терміну будинки, побудовані на цій землі. Якщо використана земля виходить за межі, встановлені провінціями, автономними районами та містами центрального підпорядкування, то це має розглядатися як незаконне користування землею.

Стаття 78. Якщо юридичні та фізичні особи, які не мають повноваження на затвердження реквізиції або використання землі, незаконно схвалили використання землі або зробили це шляхом перевищення своїх повноважень на схвалення, або схвалили використання землі в суперечності з її цільовим призначенням визначеним у загальному плані користування землею, або схвалили реквізицію або

використання землі, порушуючи порядок, встановлений законом, то документи, що підтверджують таке схвалення, є недійсними, та особи, що безпосередньо відповідають за такі дії та інші особи, що безпосередньо відповідальні за незаконне затвердження такої реквізиції та використання землі, підлягають адміністративним санкціям відповідно до закону. Якщо таке порушення вважається злочином, то кримінальна відповідальність за нього має бути розслідуватися відповідно до закону. Землі незаконно схвалені для використання повинні бути повернуті. Якщо зацікавлені сторони відмовляються повернути землю, то вони повинні розглядатися як незаконні землекористувачі. Юридичні та фізичні особи, які завдають шкоди сторонам через незаконне затвердження реквізиції або використання землі несуть відповідальність за виплату компенсації відповідно до закону.

Стаття 79. Той хто привласнює або незаконно заволодіває компенсаціями або іншими відповідними коштами, сплаченими будь-якій особі, чия земля реквізована, та якщо порушення вважається злочином, має бути притягнутий до кримінальної відповідальності відповідно до закону, але якщо порушення не є достатньо серйозним, щоб вважатися злочином, то винна сторона підпадає під адміністративні санкції відповідно до закону.

Стаття 80. Якщо сторони, які мають право на використання державної землі, відмовляються повертати землю, якщо вона має бути повернута відповідно до закону, або відмовляються повертати землю після закінчення строку її тимчасового використання або використовувати землю відповідно до її цільового призначення схваленого департаментами з управління земельними ресурсами народного уряду на повітовому або вищому рівні, то вони мають бути примушені повернути землю та до них мають бути застосовані штрафні санкції.

Стаття 81. Якщо юридичні та фізичні особи без дозволу переуступають, передають або здають в оренду права на користування землею, що належить сільським колективам, для будівництва несільськогосподарських проєктів, то департаменти з управління земельними ресурсами народного уряду на повітовому або вищому рівні повинні примусити їх повернути їх права протягом зазначеного терміну, конфіскувати їх незаконні доходи та накласти на них штраф.

Стаття 82. Юридичні та фізичні особи, порушуючи положення цього закону, що не зареєстрували зміни стосовно власності на землю, права землекористування або цільового призначення використання землі, мають бути примушені департаментами з управління земельними ресурсами народного уряду на повітовому або вищому рівні зробити це у визначений термін.

Стаття 83. Будівельні компанії та фізичні особи, які змушені відповідно до положень цього закону демонтувати будівлі чи інші об'єкти, побудовані на незаконно використовуваній землі протягом зазначеного терміну, мають відразу зупинити будівництво та розпочати демонтаж. Стосовно тих, які продовжують будувати, то орган, який приймає рішення про накладення штрафу має право

зупинити їх. Якщо будівельні компанії та фізичні особи відмовляються приймати рішення щодо адміністративного покарання у вигляді демонтажу будівель або інших об'єктів протягом визначеного терміну, то вони можуть подати позов у Народний Суд протягом 15 днів з дати отримання рішення. Якщо ніхто позову не подав та не демонтував будівлі після закінчення визначеного терміну, то орган, який приймає рішення щодо штрафних санкцій, відповідно до закону має звернутися до Народного Суду для примусового виконання вироку та всі понесені витрати у зв'язку з вищезазначеними діями оплачує порушник.

Стаття 84. Члени департаментів з управління земельними ресурсами, які нехтують своїм обов'язком, зловживають своєю владою або професійно некомпетентні, або зловживають службовим становищем з метою особистого збагачення, та порушення яких визнаються злочинами, мають бути притягнуті до кримінальної відповідальності відповідно до закону, та якщо допущені порушення не є досить серйозними для встановлення злочину, то відповідні департаменти повинні накладати адміністративні стягнення відповідно до закону.

Глава VIII. Додаткові положення

Стаття 85. Дія цього закону поширюється на земельні ділянки, які використовуються спільними акціонерними китайсько-іноземними підприємствами, договірними спільними китайсько-іноземними підприємствами, та підприємствами з іноземним капіталом. Якщо інше не передбачено, застосовуються положення цього закону і мають переважну силу.

Стаття 86. Закон набирає чинності з 1 січня 1999 року.

Law on the People's Republic of China on Land Contract in Rural Areas

(Adopted at the 29th Meeting of the Standing Committee
of the Ninth National People's Congress on August 29, 2002)

Закон Китайської Народної Республіки

«Про земельні контракти у сільських місцевостях»

Зміст

Глава I. Загальні Положення

Глава II. Контракти побутового підряду

Розділ 1. Права і обов'язки сторони, що надає право за договором і підрядника

Розділ 2. Принципи та процедури укладання

Розділ 3. Термін дії договору

Розділ 4. Захист прав на землю договірною управління

Розділ 5. Оборот прав на землю договірною управління

Глава III. Контракти в інших формах

Глава IV. Порядок вирішення спорів та юридична відповідальність

Глава V. Додаткові Положення

Глава I. Загальні Положення

Стаття 1. Відповідно до Конституції, цей закон прийнятий в цілях стабілізації та вдосконалення дворівневої системи управління, яка поєднує в собі централізоване і децентралізоване управління на основі господарського договірною управління, видачі селянам довгострокових і гарантованих прав землекористування, охорони законних прав та інтересів учасників земельних підрядів у сільських районах та сприяння розвитку сільського господарства і сільської економіки і соціальної стабільності в сільській місцевості.

Стаття 2. Для цілей цього Закону, земельні ділянки в сільській місцевості включають орні землі, лісові угіддя і луки, що перебувають у колективній власності і використовуються колективно селянами відповідно до закону, а також інші землі, які використовуються для сільського господарства відповідно до закону.

Стаття 3. Держава застосовує систему договірною управління щодо земельних ділянок у сільській місцевості.

Земельні контракти в сільській місцевості здійснюється у формі побутових контрактів з колективними економічними організаціями у сільській місцевості, у той час як земельні ділянки в сільській місцевості такі як безплідні гори, яри, пагорби і

пляжі, які не підходять до форми побутових контрактів можуть отримуватися в таких формах, як: конкурс, аукціон і публічні консультації.

Стаття 4. Держава захищає, згідно із законом, довгострокові стабільні земельні відносини за контрактами у сільській місцевості.

Після закінчення дії земельного контракту в сільській місцевості, характер власності на земельну ділянку залишається незмінними. Контракт на землю не може бути куплений чи проданий.

Стаття 5. Члени колективних економічних організацій у сільській місцевості, згідно із законом, мають право укладати земельні контракти з їх колективними економічними організаціями, які видають контракти.

Жодні організації або окремі особи не можуть позбавити членів сільських колективних економічних організацій їх права на укладення контрактів чи незаконно обмежувати таке право.

Стаття 6. При укладенні земельних контрактів у сільській місцевості, жінки користуються рівними правами з чоловіками. Законні права та інтереси жінки повинні бути захищені в договорі. Ніякі організації або окремі особи не можуть обмежувати або позбавити жінку її права на землю та укладення контракту, на які вона має право.

Стаття 7. Земельні контракти в сільській місцевості укладаються на принципах відкритості, справедливості і неупередженості, вони повинні укладатись з дотриманням інтересів і відносин з державою, колективу та інших осіб.

Стаття 8. При укладенні земельних контрактів у сільських місцевостях, необхідно дотримуватися законів та адміністративних норм і правил, а також має підтримуватися раціональний розвиток і раціональне використання земельних ресурсів. Земля не може бути використана для несільськогосподарських потреб, якщо інше не встановлено законом. Держава заохочує селян і сільські колективні економічні організації збільшувати їх вклади у землі, підвищувати родючість ґрунтів та розширювати потенціал сільськогосподарського виробництва.

Стаття 9. Держава захищає законні права та інтереси власників колективної власності на землю і право на виробництво на землях договірного управління, які жодна організація чи особа не можуть обмежувати.

Стаття 10. Держава захищає обіг прав на землю договірного управління, яке здійснюється згідно із законом, на добровільній основі і з виплатою компенсації.

Стаття 11. Компетентні адміністративні органи сільського та лісового господарства у відповідності з їх функціями і обов'язками, визначеними Державною Радою, несуть відповідальність за забезпечення договірного управління в сільській місцевості по всій країні і укладення відповідних контрактів. Компетентні

адміністративні органи сільського та лісового господарства на рівні місцевих народних урядів або вищого повітового рівня повинні у відповідності з їх функціями і обов'язками нести відповідальність за договірне управління в сільській місцевості у своїх адміністративних районах і забезпечувати укладення відповідних контрактів. Селищні (місцеві) народні уряди відповідають за договірне управління у сільській місцевості на рівні своїх адміністративних районів.

Глава II. Контракти побутового підряду

Розділ 1. Права і обов'язки сторони, яка надає право за договором, і підрядника

Стаття 12. Де земля колективної власності належить, згідно із законом, селянам відповідного села, контракти повинні бути видані колективними економічними організаціями селища або комітетом односельців; де земля вже перебуває в колективній власності більше двох сільських колективних економічних організацій, контракти повинні бути видані відповідно зазначеними організаціями або селянськими групами в селі.

При оформленні контрактів сільськими колективними економічними організаціями або сільськими комітетами, права колективної власності на земельну ділянку за колективними господарськими організаціями залишаються незмінними.

Контракти на сільські землі, що належать державі, але використовуються колективно селянами згідно із законом, видають сільські колективні економічні організації, члени комітетів або групи селян, що використовують такі земельні ділянки.

Стаття 13. Сторона, що надає контракти, користується такими правами:

- (1) надає контракти щодо сільських земель, що належать колективу, або належать державі, але використовуються колективом відповідно до закону;
- (2) здійснюють нагляд за раціональним використанням і охороною земель підрядником у відповідності до мети використання, обумовленої в договорі;
- (3) припиняє дію контракту в разі здійснення підрядником пошкоджень земельних і сільськогосподарських ресурсів; і
- (4) здійснює інші права, передбачені законами та адміністративними правилами і положеннями.

Стаття 14. Сторона, що надає контракти, має наступні зобов'язання:

- (1) забезпечувати права користувача на землю і гарантувати відмову від незаконної зміни чи анулювання контракту.
- (2) поважати право підрядника приймати власні рішення щодо виробництва й експлуатації земель, утримуватись від втручання в нормальне виробництво і експлуатацію земель, що здійснює підрядник відповідно до закону;
- (3) надавати підряднику послуги у сфері виробництва, технологій, інформації та ін. у відповідності до умов контракту;

(4) дотримуватись загального плану землекористування, затвердженого місцевим народним урядом на рівні повіту та вище, а також організувати будівництво сільськогосподарської інфраструктури в рамках власної колективної економічної організації;

(5) інші обов'язки, передбачені законами та адміністративними правилами і положеннями.

Стаття 15. Підрядником побутового контракту повинно бути селянське домогосподарство відповідної колективної економічної організації.

Стаття 16. Підрядник має наступні права:

(1) користуватись своїми правами у відповідності до умов земельного контракту згідно із законом, з метою отримання урожаю, та право приймати самостійні рішення щодо заходів з виробництва та експлуатації земель, а також утилізації продукції;

(2) право на одержання відповідної компенсації за контрактом, в разі реквізиції землі відповідно до закону;

(3) інші права, передбачені законами та адміністративними правилами і положеннями.

Стаття 17. Підрядник має такі обов'язки:

(1) зберігати та належним чином використовувати земельної ділянки сільськогосподарського призначення, і не допускати їх використання для несільськогосподарських потреб;

(2) охороняти і раціонально використовувати землі відповідно до закону, і утримуватись від заподіяння тривалої шкоди; та

(3) інші обов'язки, передбачені законами та адміністративними правилами і положеннями.

Розділ 2. Принципи та процедури укладання

Стаття 18. Сторони контракту повинні дотримуватися наступних принципів:

(1) створення рівних умов для укладення контрактів членами однієї і тієї ж колективної економічної організації, які можуть, по своїй волі, відмовитися від свого права;

(2) демократичні переговори, принцип неупередженості та справедливості;

(3) відповідно до положень статті 12 цього Закону, контракти укладаються за згодою не менш двох третин членів сільських колективних економічних організацій або групи селян, що використовують такі земельні ділянки.

(4) відповідність процедури укладення умовам контракту та положенням закону.

Стаття 19. Земля повинна використовуватись на контрактній основі у відповідності з наступними процедурами:

- (1) робоча група, яка розробляє план підрядних робіт обирається зборами учасників відповідних колективних економічних організацій;
- (2) робоча група, розробляє і оголошує план підрядних робіт у відповідності із положеннями законів та адміністративних правил;
- (3) залучення членів колективних економічних організацій, зацікавлених взяти участь у розробці плану підрядних робіт шляхом обговорення;
- (4) інформування громадськості про механізми реалізації план підрядних робіт;
- (5) укладення контрактів.

Розділ 3. Термін дії договору

Стаття 20. Термін дії контракту для орних земель становить 30 років. Термін дії контракту для пасовищ коливається від 30 до 50 років. Термін дії контракту щодо лісових масивів від 30 до 70 років; термін укладання контракту для лісових угідь з особливими зеленими насадженнями може бути збільшений за згодою компетентного адміністративного органу лісового господарства.

Стаття 21. Сторона, що надає контракт, повинна підписати договір з підрядником у відповідності до вимог закону.

Контракти, як правило, включають наступні пункти:

- (1) назви та імена сторін, місце проживання та місцезнаходження відповідальної особи, що надає контракт і представника підрядника;
- (2) найменування, місцезнаходження, площа та показник якості землі, що надається за контрактом;
- (3) строк дії контракту, строк початку дії і закінчення;
- (4) мета використання земель;
- (5) права та обов'язки сторони, що надає контракт і виконавця, і
- (6) відповідальність сторін контракту.

Стаття 22. Контракт вступає в дію з дати його укладення. Підрядник повинен отримати право на землю та саму земельну ділянку з дати вступу контракту в силу.

Стаття 23. Місцеві народні уряди повіту і рівня вище на підставі контракту видають підряднику сертифікат права землекористування або свідоцтво про право ведення лісгосподарства, які у них реєструються, тим самим підтвердивши право на землю за відповідним контрактом.

За видачу свідоцтва про право на земельний або лісовий масив, не підлягають стягненню жодні збори за винятком вартості самих сертифікатів, які повинні бути зібрані згідно з відповідними положеннями.

Стаття 24. Після того, як контракт набуде чинності, сторона, що видає контракт не може ні змінити, ні скасувати його у зв'язку із зміною представника

сторони, що видає контракт або з причин поділу або об'єднання колективних економічних організацій.

Стаття 25. Жодні державні органи або їх співробітники не можуть, зловживати їх посадами і повноваженнями, втручатися у земельний підряд, змінювати або скасовувати контракти.

Розділ 4. Захист прав на землю договірною управління

Стаття 26. Протягом строку дії контракту сторона, яка надала контракт не може його розірвати.

Якщо протягом терміну дії контракту, вся сім'я підрядника переїжджає в маленьке містечко і оселяється там, право підрядника на землю за контрактом, при його бажанні, може бути призупинене, або підрядник має право передати це право згідно із законом.

Якщо протягом терміну дії контракту, вся сім'я підрядника переїздить у місто, поділене на округи і їх сільська прописка змінюється на місцеву, сторона, що видає контракт має право відкликати контракт та повернути землю. Якщо підрядник повернеться назад в село, сторона, що видає контракт може повернути контракт у первісний стан.

Коли протягом строку дії контракту, підрядник повертає землю за контрактом, в яку він вклав свої кошти, і тим самим збільшив її виробничі властивості, підрядник має право на одержання відповідної компенсації від сторони, що видає контракт у відповідності з законом.

Стаття 27. Протягом строку дії контракту, сторона, яка надала контракт не може вносити зміни в односторонньому порядку.

Якщо протягом строку дії контракту, сталися стихійні лиха, які завдали серйозної шкоди землі і існує потреба у внесенні змін до контракту, для перегляду умов контракту потрібна згода не менше двох третин зборів - членів сільських колективних економічних організацій або із комітетів селян, про що доповідається для затвердження в компетентний адміністративний департамент сільського господарства та місцевий народний уряд.

Якщо в контракті існує застереження щодо внесення змін у договір, таке застереження буде мати переважну силу.

Стаття 28. Землі, що використовуються для переукладення контрактів або укладення контрактів з новими жителями:

- (1) земельні ділянки, віднесені за законом до колективних економічних організацій;
- (2) землі, що були витребувані відповідно до закону, та ін;
- (3) землі повернені, згідно із законом або на добровільній основі;

Стаття 29. Протягом строку дії контракту, підрядник має право, з власної волі, повернути назад землю, отриману за контрактом. В такому разі підрядник

повинен за шість місяців повідомити про це сторону, яка надала контракт у письмовій формі. Якщо підрядник повертає контрактну землю протягом терміну дії контракту, він вже не може просити, укласти інший контракт в межах терміну попереднього договору.

Стаття 30. Якщо протягом строку дії контракту, жінка виходить заміж і змінює місце свого проживання, та не оформлює на себе контракт за новим місцем проживання, сторона, що надає контракт не може забрати земельну ділянку, яка була надана за її первісним місцем проживання; так само в разі розлучення жінки, або смерті її чоловіка, вона як і раніше, проживає в її первісному місці проживання або не проживає там, але оформлює контракт на землю за її новим місцем проживання, сторона, що надала договір не може повернути їй первісний контракт землі.

Стаття 31. Вигоди, які випливають із контракту, повинні успадковуватися відповідно до норм спадкового права. У випадку, якщо підрядник лісового масиву мертвий, його спадкоємець може протягом строку дії контракту, продовжити виконувати цей контракт.

Розділ 5. Обіг прав на землю договірною управлінню

Стаття 32. Право на землю за контрактом, згідно із законом може бути надане у субпідряд, оренду, обмін, або передане у інший законний спосіб.

Стаття 33. Право на землю за контрактом повинне бути спрямоване на дотримання наступних принципів:

(1) рівність на засадах добровільності та компенсації, а також гарантування, що жодні організації або окремі особи не можуть примусити підрядника відмовитись від його прав на землю або перешкодити йому в цьому;

(2) гарантування, що характер прав на землю або мета використання землі, призначеної для сільського господарства не зміниться;

(3) термін повернення не може перевищувати строк, що визначений контрактом;

(4) підрядник повинен мати можливість для аграрної діяльності;

(5) члени відповідних колективних економічних організацій перебувають у рівних умовах.

Стаття 34. Підрядник виступає суб'єктом при передачі прав на землю. Підрядник має право прийняти власне рішення щодо передачі свого права землекористування згідно із законом.

Стаття 35. Протягом строку дії контракту, сторона, яка видає контракти, не може в односторонньому порядку скасувати договір під приводом того, що меншість підкоряється більшості; не може змусити підрядника відмовитися або

змінити його права на землю за контрактом; забрати землю з причини необхідності вирощування зернових культур чи з підстав необхідності розрахування з боргами.

Стаття 36. Розмір таких зборів як збори субпідряду, оренди та плата за передачу права землекористування, зібрані для звернення права користування землею приймається обома сторонами шляхом переговорів. Доходи, отримані від звернення повинні належати підряднику, і жодні організації або окремі особи не можуть їх зберігати чи утримувати без дозволу.

Стаття 37. Якщо право на землю за контрактами передається за допомогою субпідряду, оренди, обміну, або передачі в інший спосіб, сторони повинні укласти про це письмовий договір. Коли сторони досягли згоди щодо умов договору, предмет цього договору повинен бути погоджений із стороною, яка надає первісний контракт для реєстрації.

Загалом, договір про передачу права за контрактом землекористування, повинен включати наступні положення:

- (1) імена та місце проживання обох сторін;
- (2) найменування, місцезнаходження, площа та показник якості земель;
- (3) термін дії, дати початку і закінчення дії договору;
- (4) мета використання земель;
- (5) права і обов'язки обох сторін;
- (6) ціна за передачу права та спосіб оплати;
- (7) відповідальність за порушення договору.

Стаття 38. Після укладення відповідного договору про передачу (обмін) прав на землю, підрядник має здійснити реєстрацію цього договору в народному уряді на рівні повіту або вище. Якщо підрядник не зареєстрував відповідний договір, він не може в подальшому чинити перешкоди субпідряднику, який вже приступив до використання земельної ділянки.

Стаття 39. Протягом усього часу дії контракту, підрядник має право передавати свої права землекористування у субпідряд або оренду, але первісні договірні відносини із стороною, яка надає контракт, мають залишитись незмінними.

Якщо підрядник передає свої права землекористування на строк до одного року, письмова форма договору не обов'язкова.

Стаття 40. Підрядники, для покращення вирощування культур або для власних потреб, можуть здійснювати обмін між собою їх правами за контрактами щодо користування землею, яка належать до тієї ж колективної економічної організації.

Стаття 41. Якщо підрядник має стабільне несільськогосподарське заняття або стабільне джерело доходу, він може за наявності згоди сторони, яка видає контракт, передати всі або частину своїх прав на землю за контрактом іншому

селянському господарству, яке займається виробництвом сільськогосподарської продукції, і це селянське господарство встановлює нові договірні відносини зі стороною, яка видає контракт, і у зв'язку із цим договірні відносини щодо відповідної земельної ділянки між колишнім підрядником і стороною, яка видає контракт розривається.

Стаття 42. В цілях розвитку сільського господарства, підрядники можуть, за власним бажанням, спільно об'єднати свої права на землю за контрактами в якості акцій для залучення в сільськогосподарський виробничий кооператив.

Стаття 43. У випадках, коли підрядник робить інвестиції у його земельну ділянку і таким чином збільшує її продуктивний потенціал, він має право одержати відповідну компенсацію, коли його право на землю за контрактом буде припинене у відповідності з законом.

Глава III. Контракти в інших формах

Стаття 44. Положення цієї глави поширюються на такі земельні ділянки в сільській місцевості, як безплідні гори, яри, пагорби і пляжі, які не підходять для використання в сільськогосподарських цілях за контрактами, але можуть бути надані для інших цілей за контрактом через конкурс, аукціон, громадські слухання, та ін.

Стаття 45. Якщо земля використовується не за побутовим контрактом, а на підставі іншої форми (конкурс, аукціон, консультації з громадськістю), такий договір вважається укладеним. Питання щодо прав та обов'язків сторін мають бути урегульовані шляхом переговорів сторін. Ціна на землі, які виділяються для користування на основі конкурсів або аукціонів, визначається через відкриті конкурсні торги на конкурентній основі. Ціну на земельні ділянки, що виділяються для користування на громадських слуханнях та ін. визначають сторони договору шляхом переговорів.

Стаття 46. Безплідні гори, яри, пагорби і пляжі можуть бути передані за договором оренди на основі конкурсів, аукціонів або громадських слухань, або на основі договору управління після того, як права на землі будуть розділені на рівні частини та надані у рівних частинах членам колективних економічних організацій.

Особи, які укладають договори щодо користування безплідними горами, ярами, пагорбами і пляжами, повинні дотримуватися положень відповідних законів та адміністративних правил, а також правил щодо запобігання ерозії ґрунтів та захисту екологічного середовища.

Стаття 47. Коли виділяються сільськогосподарські землі, члени сільських економічних організацій мають пріоритет при укладенні контрактів.

Стаття 48. Якщо сторона, яка надає за контрактом земельну ділянку сільськогосподарського значення особі, яка не входить до колективної економічної

організації, проводиться голосування. Для надання землі в оренду голоси «за» мають складати не менше ніж дві третини жителів сільської громади або селян, що представляють колективи економічних організацій. В подальшому результат голосування надається до місцевого народного уряду для погодження.

У випадках, якщо особа, що не входить до колективної економічної організації, отримала право на укладення контракту, контракт буде укладено після перевірки фінансової спроможності та управлінських якостей підрядника.

Стаття 49. У разі отримання особою контракту на користування сільськогосподарською землею через торги, аукціони або громадські слухання та реєстрації відповідно до закону, ця особа отримує сертифікат на право землекористування або право на користування лісовими землями. Його права землекористування можуть, відповідно до закону, в подальшому можуть бути передані в оренду, іпотеку та інше.

Стаття 50. У випадку коли право на користування землею було отримане через конкурс, аукціон або громадські слухання, а підрядник після цього помер, всі права за контрактом, згідно положень спадкового закону, переходять до його спадкоємця; протягом строку дії контракту спадкоємець може продовжувати користуватися контрактом.

Глава IV. Порядок вирішення спорів та юридична відповідальність

Стаття 51. У разі виникнення спору щодо договору землекористування, сторони можуть врегулювати спір шляхом переговорів, крім того сторони можуть звернутися до сільської громади або місцевого народного уряду, за допомогою у врегулювати даного спору.

Якщо сторони не бажають, щоб спір був врегульований шляхом переговорів або за допомогою громади, вони можуть звернутися до арбітражного органу, уповноваженого вирішувати відповідні спори, або безпосередньо з позовом до суду.

Стаття 52. Якщо сторони не задоволені рішенням арбітражу, вони можуть звернутися в суд протягом 30 днів з дня отримання письмового рішення арбітражу. Якщо сторони не звернулися до суду в установлений термін рішення арбітражу набирає законної сили.

Стаття 53. Будь-які організації або окремі особи, які порушують права підрядника на землю несуть цивільну відповідальність.

Стаття 54. Якщо особа, що надає контракт, вчиняє одну із наступних дій, вона несе цивільну відповідальність за відповідні правопорушення та зобов'язана повернути землі у первісний стан, запобігати її пошкодженню, усунути небезпеку та компенсувати втрати:

- (1) втручання в право підрядника приймати рішення щодо виробництва та здійснення управління, у разі якщо таке управління здійснюється відповідно до закону;
- (2) розпорядження землями не у спосіб, встановлений цим законом;
- (3) спонукання підрядника на передачу його прав на землю або відмови від такої;
- (4) змушування підрядника відмовитися від договору або змінити умови договірної управління під приводом того, що меншість підкоряється більшості;
- (5) вилучення землі у підрядника з мотивів необхідності поділу її на паї та поля, у випадку коли землі надавалися у користування на конкурсній основі;
- (6) вилучення землі у підрядника з метою розрахування з боргами;
- (7) позбавлення жінок права на землю, якщо останні користуються землями у відповідності із законом або обмеження жінок у такому праві; та
- (8) інші дії, що порушують права користування землею.

Стаття 55. Будь-які угоди чи контракти, укладені проти волі підрядника або в порушення відповідних обов'язкових положень законів та адміністративних правил, визнаються недійсними.

Стаття 56. Якщо сторона не виконує зобов'язання за контрактом або зобов'язання, які вона виконує не відповідають тим, що визначені контрактом, вона несе відповідальність за порушення договору у відповідності із законодавством Китайської Народної Республіки.

Стаття 57. Будь-яке звернення права на землю підрядником з примусу організації або фізичної особи визнаються недійсними.

Стаття 58. Будь-яка організація або приватна особа, яка без дозволу, утримує землю або утримує доходи, отримані в результаті користування землею зобов'язані їх повернути.

Стаття 59. Будь-який орган або фізична особа, яка в порушення правил займає земельну ділянку, присвоїв або присвоює виплати щодо компенсацій за користування землею, або вчинив будь-які інші дії, що є злочином відповідно до закону, підлягає кримінальній відповідальності; якщо при цьому завдано збитки іншим особам, така особа несе відповідальність, у вигляді відшкодування збитків.

Стаття 60. Якщо підрядник в порушення закону, використовує землю за контрактом не для сільськогосподарських потреб, спеціальний компетентний адміністративний орган місцевого народного уряду на рівні повіту і вище, накладає стягнення відповідно із законом.

Якщо підрядник вчинив незворотні ушкодження земельної ділянки, особа, що надає контракт має право припинити дію договору і вимагати від підрядника відшкодування збитків.

Стаття 61. Якщо державний орган або його співробітник, зловживаючи владою чи посадою, порушує права підрядника, втручається у процес укладення контракту, безпідставно змінює або анулює контракт, здійснює інші дії, що порушують право підрядника самостійного прийняття рішень щодо виробництва і управління, або примушує підрядника змінити його права на землю або заважає йому це зробити, що тягне за собою значні збитки для підрядника, такі особи несуть відповідальність у вигляді відшкодування збитків; в разі настання тяжких наслідків в результаті вищевказаних дій, на порушника накладаються адміністративні санкції; якщо вчинені дії, визнаються злочином відповідно до закону, винна особа несе кримінальну відповідальність.

Глава V. Додаткові Положення

Стаття 62. До вступу даного закону в силу, контракти укладені відповідно до законодавства держави щодо сільськогосподарських земель, в тому числі тих контрактів, термін яких більше, ніж граничний термін, передбачений цим законом, продовжують діяти після вступу закону в законну силу, але такі договори не будуть продовжені. Якщо свідоцтво про права користування землею на підставі контракту або свідоцтво про право користування лісовими масивами не були видані сторонам, таке свідоцтво повинне бути оформлене.

Стаття 63. До вступу закону в силу, у випадках якщо земля вже зарезервована, площа такої земельної ділянки не може перевищувати п'яти відсотків від загальної площі орних земель відповідних колективних економічних організацій. Якщо площа становить менш ніж п'ять відсотків, то площа земельної ділянки не може бути збільшена.

Стаття 64. Постійні комітети зборів народних представників провінцій, автономних районів і міст Центрального підпорядкування, можуть згідно із цим законом та з урахуванням реальних умов їх адміністративних районів, розробити заходи щодо реалізації цього закону.

Стаття 65. Цей закон повинен вступити в силу 1 березня 2003 року.