

УДК 347.243

ОСОБЛИВОСТІ СИСТЕМИ ТИТУЛІВ НА КОРИСТУВАННЯ ЗЕМЛЕЮ В КНР FEATURES OF USE TITLE LAND IN CHINA

Кваша В.М.,

*аспірант кафедри земельного та аграрного права юридичного факультету
Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

Стаття присвячена дослідженню особливостей правовідносин щодо користування землею в Китайській Народній Республіці. Досліджено основні титули землекористування та їх специфіка. Розглянуто особливості державної та колективної власності на землю в Китаї.

Ключові слова: форма власності на землю, землекористування, сімейний підряд, земельні відносини.

Статья посвящена исследованию особенностей правоотношений землепользования в Китайской Народной Республике. Исследованы основные титулы землепользования и их специфика. Рассмотрены особенности государственной и коллективной собственности на землю в Китае.

Ключевые слова: форма собственности на землю, землепользование, семейный подряд, земельные отношения.

This article is devoted to the relationships of land use in the People's Republic of China. The article studies the main land use titles and their specific features. The features of the state and collective ownership of land in China.

Key words: ownership of land, land use, family succession, land relations.

Актуальність теми. На даний момент в Україні відбувається складний процес становлення ефективного обігу землі, а також приведення земельних відносин нашої країни до рівня розвинених держав, що викликає необхідність дослідження іноземного досвіду.

Приватна власність на землю, як правило, вважається найбільш ефективною формою власності. Тим не менш численні історичні приклади показують,

що приватне землеволодіння не завжди забезпечує закономірний результат розвитку економіки та суспільства. Зокрема, таким прикладом сьогодні є Китайська Народна Республіка.

Україна та Китай мають абсолютно різні системи державно-політичного устрою та різні форми власності на землю. Україна є демократичною державою, яка визнає державну, колективну та приватну власність на землю. КНР, в свою чергу, – соціаліс-

тична держава, земля якої може перебувати виключно в державній чи колективній власності. Проте, не дивлячись на це, особливістю земельних відносин в КНР є наявність достатньо вільного обігу землі, що є цікавим як з точки зору теорії, так і з точки зору практики.

Метою статті є визначення основних особливостей побудови системи землекористування в Китаї та її впливу на розвиток земельних відносин в цілому, а завданнями – дослідження основних характерних рис державного регулювання землекористування в КНР.

Серед українських науковців, які б у своїх працях приділяли увагу дослідженню системи землекористування в КНР, робіт дуже мало. Одними з небагатьох вчених, які вивчали дану тему, можна відзначити А.М. Мірошниченка, О.С. Пасечник, М.І. Краєва, К.Б. Борисова, О.С. Кучер та деяких інших.

Аналіз опрацьованої літератури показав, що в основному більш докладно питання землекористування в Китаї вивчали американські та китайські вчені, зокрема такі як Лі Чен, Куньзянь Тянь, Женьхуань Юань та ін.

Виклад основного матеріалу. Роботи вказаних авторів, а також інших сучасних науковців дозволяють констатувати, що дослідження системи землекористування в Китаї є достатньо складним, оскільки КНР – держава з багатовіковими історією та традиціями. Історична специфіка розвитку Китаю, безумовно, вплинула на всі сфери життя сучасного китайського суспільства, в тому числі і земельні відносини, тому вивчення історії розвитку правового регулювання земельних відносин в КНР є досить актуальним.

Відповідно до ст. 8 Закону КНР «Про управління землями», вся земля в Китаї і межах міст є власністю держави, а земля в сільських та приміських місцевостях є власністю сільських колективів. Китайські закони забороняють передачу у власність державної чи колективної землі, але дозволяють здавати в оренду або відступати право на використання державних земель [1, ст. 9]. Тобто особа, що має право на землю, не набуває так званої повної тріади власності, а має право лише володіння і користування цією землею протягом певного періоду.

Таким чином, виходячи з існуючих форм власності, всю систему землекористування в Китаї умовно можна розділити дві форми: користування землями державної власності та користування землями колективної власності.

Відповідно до Закону КНР «Про управління землями», держава застосовує систему оплатного користування державними землями, за винятком земель, право на використання яких розподіляється державою в рамках положень законів [1, ст. 2]. Виходячи з цього положення, традиційно виділяють два основні способи набуття прав на державну землю – шляхом асигнування (виділення) або надання (відступлення) органами державної влади [2, с. 1]. Основна різниця між асигнацією та відступленням полягає у безоплатності надання такого асигнованого (виділеного) права землекористування.

Як свідчить аналіз китайського законодавства, земля, надана у спосіб асигнації, найчастіше використовується для урядових потреб, виділяється в плановому порядку і безоплатно розподіляється між адміністративними одиницями. Так, відповідно до Закону КНР «Про управління землями», земля, що підлягає використанню державними органами або у військових цілях, для міських інфраструктурних проектів або державних підприємств з покращення добробуту населення чи для масштабних інфраструктурних проектів, що підтримуються державою, може бути виділена за схваленням відповідного органу на повітовому або вищому рівні [1, ст. 54].

Асигнований тип землекористування, як зазначають китайські фахівці, є неконкурентоспроможним та ненадійним в строках використання, оскільки таке право може бути вилученим державою в будь-який час без жодної компенсації. Такий спосіб надання землі користувачам в основному переважав до проведення економічної реформи. У нових сучасних умовах держава прагне економічно ефективніше втілити в життя своє право власності на землю, і тому все частіше застосовує платні форми його відступлення [3, с. 1].

У зв'язку із цим більш поширеною формою користування державною землею є її відступлення. На відміну від асигнованих відступлених права передаються на платній договірній основі.

Вказана форма надання прав землекористування виникла у зв'язку із тим, що, відбудовуючи економіку, китайський уряд мав на меті привабити інвесторів в міське будівництво і купівлю нерухомості, але існувала проблема збереження державного контролю над землекористуванням [4, с. 227]. Тому на початку 90-х років були прийняті Положення про землі населених пунктів та Закон «Про нерухомість у населених пунктах», які надали широкі повноваження місцевим окружним та муніципальним земельним бюро відступати (продавати) право на земельні ділянки на довгостроковій основі громадянам та іноземним землекористувачам.

Для отримання права землекористування державною землею потенційний землекористувач повинен підписати з місцевим земельним агентством контракт про відступлення земельної ділянки, але виключно після проходження певної конкурсної процедури (аукціону або тендеру) та сплати державного мита за відступлення йому землі.

При цій формі власник землі (уряд) завчасно звертається до потенційних землекористувачів із запрошенням взяти участь у конкурсі, перед проведенням якого завжди має конкретні уявлення про перспективи використання тієї або іншої земельної ділянки і визначає загальний план їх надання та цілі використання. Тому, як правило, така модель відступлення права землекористування використовується державою з метою урбанізації, індустріалізації та розвитку промислового і цивільного будівництва [5, с. 2].

Основною відмінністю аукціону від тендеру є цілі придбання землі. Так, на аукціонах, як правило, набуваються права для власного користування

та задоволення власних потреб без особливої економічної зацікавленості держави на відміну від застосування тендерної форми продажу [5, с. 3]. При тендерній формі відступлення потенційний покупець самостійно пропонує або приймає визначені урядом умови різного роду проєктів щодо здійснення соціально-культурного направлення, наприклад, будівництва громадських споруд, лікарень тощо.

Землекористувач, який набув право в порядку відступлення, має повне право користуватись земельною ділянкою в межах строку, передбаченого контрактом, але виключно для цілей, що ним визначені. Максимальний термін відступлення права користування земельною ділянкою коливається від 30 років – для комерційного використання та до 70 років – для житлового використання.

Таке довгострокове відступлення права землекористування, як зазначають науковці, надає стимули місцевим органам влади «продавати» землю для отримання значних одноразових доходів, які потім використовуються для фінансування міського, соціального та промислового розвитку, а також для розвитку інфраструктури [6, с. 4].

Іншим та особливим видом землеволодіння в КНР є права користування землею колективної власності. Права землекористування в сільській місцевості складають в Китаї окрему ланку правового титулу землеволодіння. Так, майже всі землі колективної власності управляються та використовуються відповідно до системи побутової відповідальності, ще іменованої системою сімейного підряду (contract responsibility system or household responsibility system), за допомогою якої індивідуальним сільським господарствам виділяються права на землекористування. Згідно з цією системою, земля офіційно залишається в колективній власності, але розподіляється поміж сільських домогосподарств для обробки за їх власним бажанням.

Суть системи побутової відповідальності зводиться до того, що, як уже було вказано, вся земля належить сільським колективам, а її оброблення, виробництво продовольства та управління покладені на окремі домогосподарства в рамках довгострокових контрактів. Під час терміну дії договору фермери користуються землями на власний розсуд, платять певні податки та, як правило, мають право на всю вироблену продукцію чи її частку. Це залежить від обраної форми землекористування.

Китайські теоретики виділяють чотири форми (види) прав на земельні ділянки, які, як правило, залежать від місцевості, де ці права надаються. Так, виділяють право щодо забезпечення володіння, пра-

во на другорядну передачу прав (суборенда), право на залишковий дохід (baochan daohu) та вільне від зобов'язань право землекористування (baogan daohu) [7, с. 1067].

Дві останні форми (право на залишковий дохід та вільне від зобов'язань право землекористування) на сьогоднішній час є найбільш поширеними видами землекористування в китайському селі.

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

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

Слід зазначити, що тривалий час умови вказаних контрактів різною мірою залежали від провінцій та їх традицій, де вони укладалися. Але у 2002 р. було прийнято Закон КНР «Про земельні контракти у сільських місцевостях» (The Law of the People's Republic of China on Land Contract in Rural Areas), який детально регулює систему землекористування в КНР та забезпечує надійну правову базу для її реалізації. Основне завдання вказаного закону полягає у наданні селянам довгострокових і гарантованих прав землекористування. Даний закон врегулює 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 [8, ст. 1].

Висновки. Таким чином, система землекористування в Китаї відрізняється від інших відомих світових варіантів великою своєрідністю і відсутністю аналогів. Перш за все характерною рисою китайської системи землекористування є те, що вона заснована лише на державній та колективній власності, що, в свою чергу, породжує існування двох окремих за своїм правовим режимом підсистем землекористування, особливості яких наведені у даній статті.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Закон Китайської Народної Республіки «Про управління землями» 1986 р. Land Administration Law of the People's Republic of China / [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.china.org.cn/english/environment/34345.htm>.
2. 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>.
3. China's Land Law: An Overview [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.hic-net.org/articles.php?pid=1553>.
4. Joyce Palomar. Article: land and tenure security as a market stimulator in China. University of Nebraska. Winter, 2002. – 287p.
5. Criteria on Assignment of the State-owned Land Use Right Through Invitation for Bid, Auction and Hanging Out a Shingle (For Trial Implementation) [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://www.fdi.gov.cn/pub/FDI_EN/Laws/Landusingadministration/P020070627397456566041.

6. Land Use Changes and Economic Growth in China [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <https://www.lincolninst.edu/pubs/PubDetail.aspx?pubid=2147&URL=Land-Use-Changes-and-Economic-Growth-in-China&Page=4>.

7. Qunjian Tian. Household Responsibility System. Berkshire Publishing Group LLC. 2009 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [file:///C:/Users/Lera/Desktop/Household%20Responsibility%20System_YWs%20\(1\).pdf](file:///C:/Users/Lera/Desktop/Household%20Responsibility%20System_YWs%20(1).pdf).

8. Закон Китайської Народної Республіки «Про земельні контракти у сільських місцевостях» 2007 р. Law of the People's Republic of China on Land Contract in Rural Areas [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://english.gov.cn/2005-10/09/content_179389.htm.