УДК 349.4

В.В. Савчак

старший викладач кафедри землевпорядкування та кадастру географічного факультету ДВНЗ «Ужгородський національний університет»,

88000 м. Ужгород, вул. Університетська, 14, Україна

**ОБІГ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК, ПРАВА НА ЯКІ ОБТЯЖЕНІ**

Оборотоздатною є земельна ділянка, яка може вільно перебувати в обігу. Обіг земель в Україні має місце, не зважаючи на відсутність належного правового регулювання, зокрема прийняття довгоочікуваного Закону України «Про ринок земель». Обтяження прав на землю не впливають на оборотоздатність земельної ділянки, та не можуть служити обґрунтуванням обмеження або вилучення її з цивільного обороту.

**Ключові слова**: обіг земельних ділянок, обтяження прав на землю, оборотоздатність, ринок землі, вилучені з обороту земельні ділянки, обмежені в обороті земельні ділянки.

**Вступ.** Земля є нерухомим майном. При цьому, в силу подвійного правового регулювання крізь призму Цивільного кодексу України та Земельного кодексу України, необхідності ведення обліку землі через Державний реєстр прав та Державний земельний кадастр, а також складних процедур оформлення прав на землю, земля виступає особливим видом нерухомого майна. Земельна ділянка виступає об’єктом різного роду обтяжень прав на землю, що не може не впливати на процес обігу її на ринку. Відтак, земельна ділянка є доволі складним видом нерухомого майна, та заслуговує на особливу увагу при визначенні її місця серед інших об’єктів обігу.

Вважаємо доцільним визначити, чи впливає на оборотоздатність земельної ділянки встановлення обтяжень прав на землю.

**Аналіз попередніх наукових досліджень.** Під оборотоздатністю земельної ділянки С.І. Хом’яченко розуміє можливість вільного відчуження земельних ділянок від законних власників або перехід від однієї особи до іншої у порядку правонаступництва, успадкування або іншим чином, якщо вони не вилучені з обороту або не обмежені в обороті [1, с. 436].

В.В. Носік звертає увагу на те, що в юридичному значенні поняття «обіг земельних ділянок» є тотожним поняттю «перехід прав на земельні ділянки», та розглядає обіг земельних ділянок як врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб’єктами у процесі переходу прав на земельні ділянки з підстав і в порядку, передбачених законом, договором, рішенням суду [2, с. 224-225].

Як бачимо, наведені дослідники під обігом земель розуміють перш за все вільний перехід прав на землю від одних суб’єктів до інших. В такому контексті цілком погоджуємося із трактуваннями науковців поняття «обігу земель», та вважаємо, що таке тлумачення є доцільним до використання в юридичній термінології. При цьому, під оборотоздатною земельною ділянкою ми розуміємо таку, що може вільно перебувати в обігу. У свою чергу, існують обставини (умови), за рахунок яких оборотоздатність земельної ділянки звужується або ж взагалі виключається.

Як врегульовує Цивільний кодекс України у ч. ч. 2, 3 ст. 178, види об'єктів цивільних прав, перебування яких у цивільному обороті не допускається (об'єкти, вилучені з цивільного обороту), мають бути прямо встановлені у законі. Види об'єктів цивільних прав, які можуть належати лише певним учасникам обороту або перебування яких у цивільному обороті допускається за спеціальним дозволом (об'єкти, обмежено оборотоздатні), встановлюються законом [3, с.7].

**Постановка проблеми.** Таким чином, законами України може бути визначено категорію земель, що підлягають вилученню (вважаються вилученими) з обороту або ж імперативно встановлено обмеження щодо відчуження, викупу земель. В даному випадку відмітимо, що в нормах Земельного кодексу України не міститься єдиного переліку випадків, за яких земельні ділянки вважаються вилученими з цивільного обороту або ж обмежено обороноздатними. При цьому, такі особливості окремо врегульовані в ст. 22, Главі 20, Перехідних положеннях Земельного кодексу України.

С.І. Хом’яченко стверджує, що вилучені з обороту земельні ділянки не можуть передаватися у приватну власність, а також бути об’єктами правочинів, передбачених цивільним законодавством. Долю таких земельних ділянок визначають адміністративні акти відповідних органів державної влади і управління та органів місцевого самоврядування. До вилучених з обороту земельних ділянок С.І. Хом’яченко відносить землі комунальної власності, які не можуть передаватись у приватну власність та землі державної власності, які не можуть передаватись у приватну власність (ч. 3 ст 83 та ч. 4 ст 84 Земельного кодексу України) [1, с. 436].

В свою чергу, землі, обмежені в обороті, були визначені П.Ф. Кулиничем. Дослідник відносить сюди такі особливості правового регулювання: 1) заборона набуття у приватну власність сільськогосподарських земель іноземними фізичними та юридичними особами; 2) заборона до 1 січня 2013 року купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок 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 передачі їх у спадщину, обміну та вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб (в редакції Закону № 4174-VI ([4174-17](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4174-17/ed20120506)) від 20.12.2011 – авт.); 3) заборона до 1 січня 2013 року на внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств (в редакції Закону № 4174-VI ([4174-17](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/4174-17/ed20120506)) від 20.12.2011 – авт.); 4) на період до 1 січня 2015 року громадяни і юридичні особи можуть набувати право власності на землі сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів. Ця площа може бути збільшена у разі успадкування земельних ділянок за законом (в редакції Закону № 2059-IV ([2059-15](http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2059-15/ed20120506) ) від 06.10.2004 – авт.)[4, с. 33].

В доповнення до розпочатого С.І. Хом’яченко переліку обмежених в обороті земель П.Ф. Кулинич сюди також відносить наступне: 5) продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави та територіальних громад, іноземним юридичним особам допускається за умови реєстрації іноземною юридичною особою постійного представництва з правом ведення господарської діяльності на території України (ст. 129 Земельного кодексу України); 6) покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути громадяни України, які мають відповідну освіту або досвід роботи або юридичні особи України, установчими документами яких передбачено ведення сільськогосподарського виробництва (ст. 130 Земельного кодексу України); 7) іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки несільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки несільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовані об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності (ст. 81 Земельного кодексу України) [1, с. 437].

На наш погляд, перелік обставин, за якими земельні ділянки обмежуються в обороті необхідно доповнити такими: 8) заборона до 1 січня 2013 року купівлі-продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб (пп.1 п.15 Перехідних положень Земельного кодексу України); 9) земельні ділянки особливо цінних земель, що перебувають у державній або комунальній власності, можуть вилучатися (викуплятися) для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної місцевої ради(ч. 2 ст. 150 Земельного кодексу України).

Земельний кодекс України пронизаний подібними обмежувальними нормами, за відсутності яких неможливо було б дотримуватися принципів раціонального використання та охорони земель, гарантій прав на землю, пріоритету вимог екологічної безпеки, пріоритетності земель сільськогосподарського призначення тощо. При цьому, врегулювати норми щодо вилучення земель з цивільного обороту та обмеження їх в обороті окремою главою ЗК України є неможливим. Обіг земель є нерозривною частиною ринку земель та повинен визначатися окремим нормативно-правовим актом.

Як відомо, 7 грудня 2011 року на розгляд до Верховної Ради України було подано проект Закону України «Про ринок земель» (далі – проект Закону), в тексті якого визначено правові та економічні засади організації і функціонування ринку земель, а також порядок проведення земельних торгів. В тому числі, даний проект Закону передбачає окремі випадки обмеження земельних ділянок в обігу, не згадуючи про обтяження прав на землю [5].

**Висновки та пропозиції.** Отже, обмеження земельної ділянки в цивільному обороті пов’язується передусім із визначеним колом суб’єктів права на землю, певним видом цільового використання земельної ділянки, категорією земель, кількісним (числовим) обмеженням (шляхом встановлення верхньої можливої величини площі земельної ділянки, допустимої для безоплатної приватизації) тощо. При цьому, законодавець не передбачає випадків обмежень земельної ділянки в цивільному обороті через встановлені обтяження прав на землю.

Таким чином, обтяження прав на землю не впливають на оборотоздатність земельної ділянки, та не можуть служити обґрунтуванням обмеження або вилучення її з цивільного обороту.

Зазначимо, що сприятливе середовище для існування правового та регульованого ринку земель законодавцем досі не створене, що також пов’язане із введенням з 1 січня 2013 року нової системи реєстрації прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Вважаємо доцільним проаналізувати положення проекту Закону, оскільки останній повинен стати основним нормативно-правовим актом у правовому регулюванні ринку земель. Проект Закону передбачає, що ринок земель є системою 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 укладенням, виконанням, зміною та припиненням цивільно-правових договорів, які передбачають відчуження земельних ділянок або прав на них. В той же час, обіг земельних ділянок (прав на них), згідно проекту Закону, – це перехід права на земельну ділянку від однієї особи до іншої на підставі правочинів, у тому числі укладених за результатами земельних торгів.

Важливим для нас моментом у проекті Закону є те, що в його тексті приділяється увага обтяженням прав землю. Зокрема у ч. 5 ст. 10 проекту Закону зазначено, що іноземні фізичні та юридичні особи не мають права обтяжувати належні їм земельні ділянки сільськогосподарського призначення правами третіх осіб, в тому числі передавати їх у користування, заставу, іпотеку, крім передачі в оренду на строк, що не перевищує строку, за який вони зобов’язані відчужити ці земельні ділянки [5].

Отже, в тексті документу запроектоване положення про заборону іноземним фізичним та юридичним особам на встановлення обтяжень прав землю стосовно земельної ділянки сільськогосподарського призначення, що є предметом обігу.

Інша згадка про обтяження прав на землю міститься в ч. 3 ст. 25 проекту Закону та полягає у необхідності приєднання до заяви для отримання дозволу на розроблення проекту консолідації земель інформації про встановлені обмеження у використанні земельних ділянок та обтяження речових прав на них.

Як бачимо, будь-які відомості про особливості обігу земельних ділянок, на які встановлено обтяження прав на землю в нормах спеціального Закону України «Про ринок земель», що наразі перебуває в стадії проекту, нажаль відсутні.

На сьогодні правове регулювання ринку землі продовжує бути обмеженим нормами Цивільного кодексу України та Земельного кодексу України. Тому, визначати особливості перебування на ринку обтяжених земельних ділянок так само необхідно в межах даних кодифікованих законів. Де-факто, обігу земельних ділянок не заважає відсутність належного правового регулювання. З моменту прийняття у 2001 році Земельного кодексу України розпочався процес приватизації земель державної та комунальної власності, що як наслідок протягом 2005-2009 років спричинили існування вторинного ринку земель, де одна приватизована земельна ділянка впродовж 2-3 років могла змінити 2-3 власників.

Отже, обіг земель в Україні має місце, не зважаючи на відсутність належного правового регулювання, зокрема прийняття довгоочікуваного Закону України «Про ринок земель». При цьому, обтяження прав на землю не впливають на оборотоздатність земельної ділянки, та не можуть служити обґрунтуванням обмеження або вилучення її з цивільного обороту.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Хом’яченко С.І. Регулювання земельним законодавством обігу земельних ділянок/ С.І. Хом’яченко// Держава і право: юридичні і політичні науки. – 2009. – Випуск № 44.- С. 434-438.
2. Хом’яченко С.І. Поняття та види обігу земельних ділянок/ С.І. Хом’яченко// Часопис Київського університету права. – 2009. - № 2. – С. 223-228.
3. Цивільний кодекс України: за станом на 04 листопада 2012 року [Електронний ресурс]/ Верховна Рада України. – Офіц.вид. – К.: Офіційний вісник України, 2003. - № 11. –С. 7. – Режим доступу до тексту: [http://zakon2.rada.gov.ua/ laws/show/435-15](http://zakon2.rada.gov.ua/%20laws/show/435-15).
4. Кулинич П.Ф. Ринок земель сільськогосподарського призначення: правова модель та перспективи розвитку/ П.Ф. Кулинич//Ринок землі. - № 3. – 2002. – С. 31-40.
5. Проект Закону України «Про ринок земель» № 9001-д від 07.12.2011 [Електронний ресурс]/ Г.М. [Калетнік нар. деп. VI скликання](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/site/p_deputat?d_id=5514). – К.: Комітет Верховної Ради України з питань аграрної політики та земельних відносин, 2011. – Режим доступу: <http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&pf3511=41981>.

V.V. Savchak

Senior Lecturer, Department of Land Management and Cadastre Geography Department SU " Uzhgorod National University",

88000, Uzhgorod city, University street, 14, Ukraine

**CIRCULATION OF LAND, THE RIGHTS TO WHICH ARE BURDENED**

In circulation is land that can be freely circulated. Circulation of land in Ukraine takes place, despite the lack of adequate regulation, including the long-awaited adoption of the Law of Ukraine "On Land Market". Encumbered land rights do not affect oborotozdatnist land, and can not serve as justification for limiting or removing it from civilian traffic.

**Keywords**: Circulation land encumbrance of land rights, the turnover of land, the land market, withdrawn from circulation land, limited land back.

В.В. Савчак

старший преподаватель кафедры землеустройства и кадастра географического факультета ГВУЗ «Ужгородский национальный университет»,

88000 г. Ужгород, ул. Университетская, 14, Украина

**ОБРАЩЕНИЕ ЗЕМЕЛЬНЫХ УЧАСТКОВ, ПРАВА**

**НА КОТОРЫЕ ОБРЕМЕНЕНЫ**

Оборотоспособные является земельный участок, который может свободно находиться в обращении. Оборот земель в Украине имеет место, несмотря на отсутствие надлежащего правового регулирования, включая принятие долгожданного Закона Украины «О рынке земель». Обременения прав на землю не влияют на оборотоспособность земельного участка, и не могут служить обоснованием ограничения или исключения его из гражданского оборота.

**Ключевые слова**: оборот земельных участков, обременение прав на землю, оборотоспособность, рынок земли, изъятые из оборота земельные участки, ограниченные в обороте земельные участки.