

# ОБОРОТОЗДАТНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

**Савчак В.В.,**

*доцент кафедри землевпорядкування  
та кадастру географічного факультету  
ДВНЗ «Ужгородський національний університет»*

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 мотивацією 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.

Оборотоспособные является земельный участок, который может свободно находится в обращении. Оборота 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, изъятие из оборота земельные участки, ограниченные в обороте земельные участки.

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**Keywords:** Circulation land encumbrance of land rights, the turnover of land, the land market, withdrawn from circulation land, limited land back.

Земля є нерухомим майном. При цьому, в силу подвійного правового регулювання крізь призму Цивільного кодексу України та Земельного кодексу України (далі – ЗК 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. Крім того, 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.

**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].

К. П. Пейчев, досліджуючи земельну ділянку як об'єкт обігу, виділив слідуєчі ознаки, притаманній земельній ділянці: 1) земельна ділянка є нерухомістю; 2) виступає складною річчю, оскільки складається з поверхневого (грунтового) шару, а також водних об'єктів, лісів і багаторічних насаджень, які на ній знаходяться; 3) є неподільною річчю; 4) є незамінною річчю, оскільки визначена індивідуальними ознаками; 5) є неспоживчою річчю [3, с. 184].

Окрім наведених науковців, проблематика оборотоздатності земельних ділянок ставала предметом дослідження численної кількості дослідників.

Разом з тим, дане питання так і залишатиметься дискусійним в силу притаманності земельній ділянці, як виду нерухомості, ряду особливостей, а також до моменту нормативного врегулювання специфіки землі у спеціальному законі.

**Постановка проблеми.** Як врегулює Цивільний кодекс України у частинах 2, 3 статті 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 [4].

Слідуючи викладеному, законами України може бути визначено тип (категорію) земельних ділянок, що також виступають об'єктами цивільних прав, які підлягають вилученню (вважаються вилученими) з обороту або ж імперативно встановлено обмеження щодо відчуження чи викупу таких земельних ділянок.

В нормах спеціального кодифікованого нормативно-правового акту – ЗК України, - відсутній єдиний перелік випадків, за яких земельні ділянки вважаються вилученими з цивільного обороту або ж обмежено оборотоздатними. При цьому, в тексті Кодексу окремо зустрічаються положення, згідно яких за певних обставин відчуження земельних ділянок фактично є забороненим.

Зокрема, ч. 5 ст. 22 Кодексу [5] окремо врегулює, що землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземцям, особам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

Згідно п. 14, 15 Глави 20 «Перехідні положення» ЗК України, до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2016 року, заборонено: внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів господарських товариств; купівля-продаж земельних ділянок сільськогосподарського

призначення державної та комунальної власності, крім вилучення (викупу) їх для суспільних потреб; купівля-продаж або іншим способом відчуження земельних ділянок і зміна цільового призначення (використання) земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, тощо.

Разом з тим, приведені не є виключним переліком обставин, за яких передача у власність, продаж, дарування та іншого роду відчуження земельних ділянок є обмеженим або ж забороненим.

**Виклад основного матеріалу.** С. І. Хом'яченко стверджує, що вилучені з обороту земельні ділянки не можуть передаватись 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 ЗК України) [1, с. 436].

На наш погляд, враховуючи, що органи державної влади, органи місцевого самоврядування, державні і комунальні підприємства, установи та організації є суб'єктами прав на землю, положення, приведені С.І. Хомяченко, слід розглядати як обмеження таких земельних ділянок в обороті. Адже приведені науковцем норми ЗК України не забороняють рух таких земельних ділянок між суб'єктами прав на землю однієї форми власності, або ж їх передачу відповідно суб'єктами комунальної та державної форми власності.

Землі, обмежені в обороті, 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 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 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 (в редакції Закону № 2059-IV від 06.10.2004 – авт.) [6, с. 33].

В доповнення до розпочатого П. Ф. Кулиничем переліку обмежених в обороті земель, С. І. Хом'яченко сюди також відносить наступні положення: 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 ЗК 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 ЗК України) [1, с. 437].

Слід зауважити, що ЗК України пронизаний подібними обмежувальними нормами щодо відчуження, зміни цільового призначення земельних ділянок.

Зокрема, на наш погляд, перелік обставин, за якими земельні ділянки обмежуються в обороті необхідно також доповнити такими положеннями: 8) зміна цільового призначення особливо цінних земель допускається лише для розміщення на них об'єктів загальнодержавного значення, доріг, ліній електропередачі та зв'язку, трубопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єктів соціально-культурного призначення, об'єктів, пов'язаних з видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних з їх експлуатацією, а також у разі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності, (ч. 6 ст. 20 ЗК України); 9) у межах округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони забороняються передача земельних ділянок у власність і надання у користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам для діяльності, несумісної з охороною природних лікувальних властивостей і відпочинком населення. (ч. 3 ст. ст. 48 ЗК України); 10) у прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм та на островах забороняється розорювання земель, зберігання та застосування пестицидів і добрив, влаштування літніх таборів для худоби тощо (ч. 2 ст. ст. 61 ЗК України); **а також** 11) зупинити прийняття рішень про надання згоди на вилучення лісових ділянок, їх передачу у власність та оренду із зміною цільового призначення, крім випадків, коли за умови обґрунтування неможливості реалізації альтернативних варіантів вирішення питання ділянки вилучаються і передаються у постійне користування та/або в оренду для будівництва, реконструкції та капітального ремонту залізничних ліній та автомобільних доріг загального користування, розміщення кладовищ, будівництва та обслуговування об'єктів енергетичної інфраструктури тощо

(розпорядження Кабінету Міністрів України «Деякі питання розпорядження земельними лісовими ділянками» від 10 квітня 2008 р. № 610-р) [7]; 12) зупинити прийняття рішень про надання земельних ділянок водного фонду суб'єктам господарювання, крім водогосподарських підприємств і організацій, морських портів, згоди на погодження матеріалів вибору місця розташування ділянок та погодження таким суб'єктам проектів землеустрою щодо відведення ділянок, зокрема із зміною цільового призначення (розпорядження Кабінету Міністрів України «Деякі питання розпорядження земельними ділянками водного фонду» від 07 жовтня 2009 р. № 1395-р) [8].

При цьому, такий перелік є далеко не вичерпним.

Тому, з огляду на приведене, приходимо до висновку, що земельні ділянки в значній мірі є обмеженими в обороті. 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 та кількісним (числовим) обмеженням.

Це ще раз підкреслює особливість земельної ділянки як виду нерухомості.

При цьому, у зв'язку з тим, що в земельному законодавстві перелік підстав для обмеження та/або заборони для обігу земельних ділянок не систематизований за єдиним принципом, а також відсутній відповідний закон, що врегульовує оборот землі це: по-перше, затруднює рух земельних ділянок в цивільному обороті; по-друге, збільшує вірогідність незаконних (тіньових) операцій із землею.

Різні редакції законів, якими передбачалося врегулювання ринку земель, подавалися до Верховної Ради України ще з лютого 2008 року. Однак, жоден із з них так і не набув статусу закону.

Остання редакція проекту Закону України «Про ринок земель» подана на розгляд до Верховної Ради України 7 грудня 2011 року. Проектом Закону 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 [5].

Проект Закону передбачав, що обіг земельних ділянок (прав на них) – це перехід права на земельну ділянку від однієї особи до іншої на підставі правочинів, у тому числі укладених за результатами земельних торгів.

Текст проекту Закону передбачав ряд обмежень щодо обігу земельних ділянок, серед яких новелами були: заборона продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної або комунальної власності (права оренди), не наданих у користування, на яких відсутні будівлі, споруди та інші об'єкти нерухомого майна, у разі відсутності схеми землеустрою і техніко-економічного обґрунтування використання та охорони земель адміністративно-територіальних утворень; заборона здійснювати зміну цільового призначення земельних ділянок сільськогосподарського призначення, розташованих за межами населених пунктів, які були набуті із земель державної та комунальної власності протягом 10 років з дня укладення договору відчуження; заборона надання у власність, земельних ділянок, які підлягають консолідації, іншим особам.

При цьому, слід зазначити, що не всі існуючі обмеження щодо обігу земельних ділянок та норми, що забороняють їх обіг, відображалися в тексті проекту Закону.

На сьогодні, виходячи із редакції Перехідних положень ЗК України, лише обіг земель сільськогосподарського призначення підлягає особливому врегулюванню. Інші категорії земель можуть вільно переміщуватися в цивільному обороті, за виключенням заборон і обмежень передбачених ЗК України та іншими нормативно-правовими актами.

Однак, це не змінює реальний стан обігу земельних ділянок, оскільки вищеперераховані обмеження та заборони є діючими, а визначені проектом Закону положення стосувалися виключно земель сільськогосподарського призначення.

Як саме і коли зміниться обіг земель сільськогосподарського призначення

наразі невідомо. Проект відповідного закону, за даними офіційного сайту Верховної Ради України, досі не зареєстровано.

Державною службою України з питань геодезії, картографії та кадастру (раніше Державне агентство земельних ресурсів України) за станом на 05 липня 2013 року на власному офіційному сайті оприлюднено текст проекту Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [10].

Згідно тексту даного проекту Закону обмежують в обігу земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, ведення фермерського господарства, ведення підсобного сільського господарства, земельних ділянок, виділених в натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства. Вилучити з цивільного обороту згідно проекту Закону пропонується земельні ділянки, що підлягають консолідації.

Однак, враховуючи політичну ситуацію в країні, навряд чи такий проект Закону отримає право на життя.

**Висновки.** Згідно існуючого правового регулювання, умовно всі земельні ділянки в Україні є оборотоздатними.

Разом з тим, чинне вітчизняне законодавство врегульовує окремі

випадки, за яких земельні ділянки з певними характерними ознаками є обмеженими в обороті.

На сьогодні таке правове регулювання ринку землі обмежується нормами ЗК України та розпоряджень Кабінету Міністрів України, та носить несистематизований характер. Тобто, сприятливе середовище для існування правового та регульованого ринку земель законодавцем досі не створене.

Обмеження земельних ділянок в обороті відбувається за такими характерними ознаками, як види використання земель, суб'єкти права на землю, категорією земель, кількістю, наявності в межах земельної ділянки встановленого обмеження у використанні землі, якісного складу земельної ділянки.

За підсумками проаналізованого матеріалу автором досягнуто висновку, що обмеженими в цивільному обороті земельними ділянками слід вважати: землі державної та комунальної власності; землі сільськогосподарського призначення; землі лісгосподарського призначення (стосовно земельних лісових ділянок); землі водного фонду; особливо цінні землі; землі в межах округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони. При цьому, таких випадків обмеження земельних ділянок в обороті є значно більше, що потребує аналізу усієї бази земельного законодавства.

## СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

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. Носик В.В. Правові питання ринкового обігу земельних ділянок // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції. - К.: Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2004. - С 53.
3. Пейчев К.П. Земельна ділянка як об'єкт обігу та складна річ/ К.П. Пейчев// Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна № 945: Серія «ПРАВО». – Випуск № 9. – 2011. – С. 183-187.
4. 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>.
5. Земельний кодекс України: за станом на 01 липня 2015 року [Електронний ресурс]/ Верховна Рада України. – Офіц.вид. – К.: Відомості Верховної Ради України, 2002. - № 3. – Ст 27. – Режим доступу до тексту: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.

6. Кулинич П.Ф. Ринок земель сільськогосподарського призначення: правова модель та перспективи розвитку/ П.Ф. Кулинич//Ринок землі. - № 3. – 2002. – С. 31-40.
7. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Деякі питання розпорядження земельними лісовими ділянками» від 10 квітня 2008 р. № 610-р [Електронний ресурс]/ Кабінет Міністрів України. – Офіц.вид. – К.: Офіційний вісник України, 2008. - № 31. – С. 81 – Режим доступу до тексту: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/610-2008-%D1%80>.
8. Розпорядження Кабінету Міністрів України «Деякі питання розпорядження земельними ділянками водного фонду» від 07 жовтня 2009 р. № 1395-р [Електронний ресурс]/ Кабінет Міністрів України. – Офіц.вид. – К.: Урядовий кур'єр, 2009. - № 221. Режим доступу до тексту: <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1395-2009-%D1%80>.
9. Проект Закону України «Про ринок земель» № 9001-д від 07.12.2011 [Електронний ресурс]/ Г.М. Калетнік нар. деп. VI скликання. – 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](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&pf3511=41981).
10. Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» від 05.07.2013 [Електронний ресурс] – Режим доступу: <http://land.gov.ua/zakonoproekty/569.html>.