

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 ви-

лученню (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 передаватися у приватну власність та землі державної власності, які не можуть передаватися 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) 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) 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) 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 ви-

лучатися (викуплятися) для будівництва об'єктів загальнодержавного значення, до- ріг, ліній електропередачі та зв'язку, тру- бопроводів, осушувальних і зрошувальних каналів, геодезичних пунктів, житла, об'єк- тів соціально-культурного призначення, нафтових і газових свердловин та вироб- ничих споруд, пов'язаних з їх експлуатаці- єю, за постановою Кабінету Міністрів України або за рішенням відповідної міс- цевої ради (ч. 2 ст. 150 Земельного кодексу України).

Земельний кодекс України прониза- ний подібними обмежувальними нормами, за відсутності яких неможливо було б до- тримуватися принципів раціонального ви- користання та охорони земель, гарантій прав на землю, пріоритету вимог екологіч- ної безпеки, пріоритетності земель сільсь- когосподарського призначення тощо. При цьому, врегулювати норми щодо вилучен- ня земель з цивільного обороту та обме- ження їх в обороті окремою главою ЗК України є неможливим. Обіг земель є не- розривною частиною ринку земель та по- винен визначатися окремим нормативно- правовим актом.

Як відомо, 7 грудня 2011 року на роз- гляд до Верховної Ради України було по- дано проект Закону України «Про ринок земель» (далі – проект Закону), в тексті якого визначено правові та економічні за- сади організації і функціонування ринку земель, а також порядок проведення земе- льних торгів. В тому числі, даний проект Закону передбачає окремі випадки обме- ження земельних ділянок в обігу, не зга- дуючи про обтяження прав на землю [5].

Висновки та пропозиції. Отже, об- меження земельної ділянки в цивільному обороті пов'язується передусім із визначе- ним колом суб'єктів права на землю, пев- ним видом цільового використання земе- льної ділянки, категорією земель, кількіс- ним (числовим) обмеженням (шляхом встановлення верхньої можливої величини площі земельної ділянки, допустимої для безоплатної приватизації) тощо. При цьо- му, законодавець не передбачає випадків обмежень земельної ділянки в цивільному обороті через встановлені обтяження прав на землю.

Таким чином, обтяження прав на зе- млю не впливають на оборотоздатність зе- мельної ділянки, та не можуть служити обґрунтуванням обмеження або вилучення її з цивільного обороту.

Зазначимо, що сприятливе середо- вище для існування правового та регульо- ваного ринку земель законодавцем досі не створене, що також пов'язане із введенням з 1 січня 2013 року нової системи реєстра- ції прав на нерухоме майно та їх обтяжень.

Вважаємо доцільним проаналізувати положення проекту Закону, оскільки останній повинен стати основним норма- тивно-правовим актом у правовому регу- люванні ринку земель. Проект Закону пе- редбачає, що ринок земель є системою правовідносин між відчужувачами земель- них ділянок (прав на них), та особами, які набувають право на земельні ділянки, ор- ганами державної влади, державних орга- нів приватизації та органів місцевого са- моврядування, пов'язаних з укладенням, виконанням, зміною та припиненням циві- льно-правових договорів, які передбача- ють відчуження земельних ділянок або прав на них. В той же час, обіг земельних ділянок (прав на них), згідно проекту За- кону, – це перехід права на земельну діля- нку від однієї особи до іншої на підставі правочинів, у тому числі укладених за ре- зультатами земельних торгів.

Важливим для нас моментом у проєк- ті Закону є те, що в його тексті приділя- ється увага обтяженням прав на землю. Зо- крема у ч. 5 ст. 10 проекту Закону зазначе- но, що іноземні фізичні та юридичні особи не мають права обтяжувати належні їм зе- мельні ділянки сільськогосподарського призначення правами третіх осіб, в тому числі передавати їх у користування, заста- ву, іпотеку, крім передачі в оренду на строк, що не перевищує строку, за який вони зобов'язані відчужити ці земельні ді- лянки [5].

Отже, в тексті документу запроєкто- ване положення про заборону іноземним фізичним та юридичним особам на встано- влення обтяжень прав на землю стосовно зе- мельної 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 за-

конів. 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>.
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. Калетник 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.

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 оборотоздатність 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. 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 основанием 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.