

*Кваша В. М.,**аспірант кафедри земельного та аграрного права юридичного факультету  
Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

## ПОНЯТТЯ «ОБІГ ЗЕМЕЛЬ» У ЗАКОНОДАВСТВІ ТА ПРАВОВІЙ ДОКТРИНІ УКРАЇНИ

**Анотація.** Стаття присвячена теоретичному дослідженню правової сутності обігу земель, розмежуванню його з іншими суміжними поняттями, з'ясуванню змісту, правильності застосування та співвідношення.

**Ключові слова:** обіг земельних ділянок, земельний ринок, земельний оборот.

**Постановка проблеми.** Земля завжди була і залишається основним національним багатством і особливим природним ресурсом, без якого жодна держава не може існувати. Вона є найважливішою частиною навколишнього середовища, головним засобом матеріального виробництва та просторовим базисом всіх галузей господарства. Тому від характеру і рівня державної політики щодо ефективного використання землі залежить загальнонаціональний розвиток і благополуччя будь якої країни.

У сучасних умовах розвитку суспільства та інтенсивного розвитку ринкових відносин відбувається циклічний перерозподіл земельної власності, тому земельні ресурси слід розглядати як невід'ємний об'єкт цивільного обороту.

Процес нормативного забезпечення обігу землі вимагає чіткого та одноманітного розуміння основних юридичних засобів забезпечення такого обігу. В першу чергу, це стосується формування відповідного понятійного апарату, який би забезпечив ефективне правове регулювання земельних відносин і уніфікував практику застосування відповідних юридичних норм. Однак, на жаль, сьогодні це завдання юридичною наукою не виконане і відповідний категоріально-понятійний апарат не сформований в повній мірі. У сучасному українському законодавстві та юридичній науці відсутнє єдине розуміння поняття «обіг земель» як специфічного правового феномену.

**Метою статті** є визначення особливостей розуміння та застосування поняття обігу земель у законодавстві та правовій доктрині України, а завданнями – дослідження основних наукових підходів до визначення земельного обороту, які існують у сучасній українській юридичній науці, в першу чергу, у земельному праві. Це пов'язано з тим, що у статті висвітлено та конкретизовано зміст таких основних понять, як «обіг земельних ділянок», «земельний оборот» та «ринок землі».

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Серед українських науковців, які приділяли увагу дослідженню правовим аспектам обігу землі та його особливостям, можна назвати таких вчених, як А.М. Мірошніченко, М.В. Шульга, В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, О.В. Глотова, В.В. Носік, А.М. Третяк, П.Т. Саблук, С.І. Хом'яченко та інші.

Аналіз опрацьованої літератури дозволяє констатувати, що у сучасних наукових надбаннях відсутнє єдине розуміння поняття, яке позначає процес перерозподілу зе-

мельної власності. Перш за все, це пов'язано із відсутністю законодавчого визначення вказаного поняття.

У працях різних вчених-юристів у процесі розгляду питань, пов'язаних із земельним обігом, для позначення процесу перерозподілу земельної власності використовуються такі терміни, як «земельний обіг», «цивільний обіг земельних ділянок» [1, с. 115], «ринковий обіг земельних ділянок» [2, с. 146], «земельний ринок» [3, с. 34] або «земельний оборот» [4, с. 16]. При цьому вищевказані поняття можуть одночасно використовуватися як тотожні, а можуть трактуватися як відмінні.

В українській науковій літературі, як зазначалось вище, існують різні точки зору з цього приводу, але більшість науковців вказують на різний зміст та нетотожність зазначених понять. Тому постає завдання щодо з'ясування змісту зазначених понять, встановлення співвідношення та надання їх визначення.

Для того, щоб вирішити вищезазначене завдання, перш за все, на нашу думку, слід визначитися із родовим поняттям, на базі якого можливо було б дати визначення явища, пов'язаного з процесом перерозподілу власності на землю, співвіднести згадані поняття. Очевидно, що таким поняттям може стати термін «обіг» або «оборот».

Академічний тлумачний словник визначає «оборот» як повний повторювальний цикл у якомусь процесі; пересування; перебіг; комерційну операцію, торгівлі [5, с. 552]. «Обіг», в свою чергу, в ньому визначається як форма обміну продуктів праці та інших об'єктів власності шляхом купівлі-продажу; рух товарів та інших цінностей у суспільстві [5, с. 502].

У російській мові існує лише слово «оборот», яке Тлумачним словником російської мови розуміється як «оберт», «звернення», «кругообіг» [6, с. 544]. При цьому терміни «оборот» і «звернення» використовуються як тотожні [7, с. 197]. Таким чином, можна стверджувати, що слова «оборот» і «звернення» є морфологічними синонімами.

Разом з цим, з правової точки зору також існує проблема співвідношення понять «земельний обіг» та «земельний ринок», що часто використовуються в спеціальній літературі. Так, П.Т. Саблук вказує, що ринок землі – це сфера дій економічних відносин, які виникають у процесі її обігу. «Ринок землі» та «обіг землі», 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 забезпечують їх. Під обігом землі П.Т. Саблук розуміє сукупність угод із землею [8, с. 261]. На нашу думку, зводити процес обігу землі лише до сукупності угод не досить коректно, оскільки тоді вказаний термін зливається із поняттям земельних правочинів.

Ми цілком поділяємо думку М.В. Шульги, який слушно зазначає, що при визначенні співвідношення «ринку землі» і «обігу землі» відбувається змішування економічних і юридичних понять [1, с. 115]. Влучним підтвердженням цьому, на нашу думку, є класичне визначення ринку, дане відомим українським економістом А.А. Чухном. Він вказує, що ринок – це обмін, який здійснюється за законами товарного виробництва і обігу [9, с. 98]. Тому вбачається, що «ринок» та «обіг» є різними поняттями та очевидно, що обіг є ширшим за своїм змістом.

На нашу думку, вказані терміни також слід відмежовувати, оскільки вони є різними за змістом та значенням.

Щодо нормативного визначення родового поняття для визначення процесу перерозподілу земельної власності, то чинне законодавство України не має відповідної дефініції поняття «обігу» чи «ринку» земель. Тому, на нашу думку, слід звернутися до загальних визначень, які дають нормативні акти в інших галузях права та різних сферах діяльності. Так, під поняттям «обігу» законодавець розуміє процеси переміщення або зберігання, а також будь-які інші дії, пов'язані із зміною права власності чи володіння, включаючи торгівлю, обмін або дарування [10, ст. 1]. Ми погоджуємось з таким підходом, оскільки перехід права відбувається не лише на підставі цивільно-правових угод. Відповідно до Закону України «Про обіг векселів в Україні», поняття «обіг» полягає у видачі переказних та простих векселів, здійсненні операцій з векселями та виконанні вексельних зобов'язань у господарській діяльності [11, преамбула].

Аналогічна точка зору закріплена у Законі України «Про обіг в Україні наркотичних засобів, психотропних речовин, їх аналогів і прекурсорів», у статті 1 якого під «обігом» маються на увазі види розроблення, виробництва, виготовлення, зберігання, перевезення, пересилання, придбання, реалізації (відпуску), ввезення та вивезення, транзиту, використання певних наркотичних засобів [12, ст. 1].

В даному випадку законодавець трактує «обіг» як процес переходу права на річ від однієї особи до іншої. Такий підхід законодавця підтверджує нашу точку зору щодо більш широкого розуміння поняття «обігу землі» та неможливості отождолення його з поняттям «ринку».

В той же час, на сьогодні нормативне визначення понять «обіг» та/або «ринок» земель в Україні знаходиться в стадії розробки та міститься лише в законопроектах. Так, відповідно до законопроекту «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», обіг земель – це врегульовані нормами законодавства суспільні відносини щодо переходу прав на земельні ділянки з підстав і в порядку, визначеному законом, договором, рішенням суду [13, ст. 1]. Досить близьке визначення процесу перерозподілу власності на землю дає проект закону України «Про ринок земель», який 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. Останнє визначення, на нашу думку, є досить обмеженим, адже поняття «обіг» зводиться лише до правочинів із землею. Пропонуємо розширити вказане формулювання та викласти в 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, в тому числі на підставі рішення суду, чи адміністративного рішення уповноваженого державного органу.

Ринок земель, в свою чергу, в згаданому проекті визначається як «система правовідносин між відчужувачами земельних ділянок (права оренди на них) та особами, які набувають право власності (оренди) земельними ділянками, органами державної влади та місцевого самоврядування, пов'язаних з укладенням, виконанням, зміною та припиненням цивільно-правових договорів, які передбачають відчуження земельних ділянок, права оренди на них» [14, с. 1].

Наукова дискусія з цього приводу породжує безліч інших протилежних визначень та понять, що зрештою призводить до неоднозначного їх застосування.

На наш погляд, в кожній країні обіг землі складає специфічну систему підстав, способів, правових форм і порядку переходу прав на землю, що визначається і регулюється державою. Тому, на нашу думку, під обігом землі слід розуміти не лише сукупність угод, а й форми, особливості та способи переходу права власності на землю. Ми поділяємо погляди М.В. Шульги, на думку якого, під «обігом землі», або власне переходом прав на землю, слід розуміти «врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб'єктами у процесі переходу прав на конкретні земельні ділянки з підстав і в порядку, передбачених законом, договором або рішенням суду» [1, с. 115]. Так, слід мати на увазі, що тут мова йде саме про юридично-правове врегулювання відповідних відносин.

Так, В.Г. Андрійчук переконаний, що набагато ширшим поняттям є ринок землі, в основу якого покладено юридичне визнання землі капіталом і можливість здійснення фізичними та юридичними особами загальноновизнаних у світі земельних операцій. Таким чином, науковець визначає ринок землі як сукупність юридично-правових і економічних відносин, що виникають між суб'єктами такого ринку в процесі обігу земельних ділянок: їх оренди, обміну, купівлі-продажу, застави, дарування і спадкування [15, с. 216]. Ми не погоджуємось з таким підходом, оскільки вважаємо, що «ринок» є суто економічною категорією, і в ринково-економічних відносинах земля розглядається виключно у формі товару, як об'єкт нерухомості, який має свою ринкову вартість.

Тому ми повністю поділяємо погляди науковця З.П. Паньків, який також не підтримує підхід В.Г. Андрійчука та переконаний, що до обігу земель відносяться міна, дарування та спадкування, оскільки їм не притаманні такі риси ринку, як попит, пропозиція та конкуренція. Ринок землі, на його думку, – це система організаційно-правових і економічних відносин, що виникають в 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 землі» – сукупності земельних угод та операцій із землею [16, с. 67].

Г. Дудич, в свою чергу, під ринком розуміє організаційно-економічне і правове середовище, яке має забезпечувати здійснення цивільно-правових угод з приводу

переходу права власності на земельну ділянку або право користування нею в установленому порядку. Як зазначає Г. Дудич, зводити поняття «ринок» лише до трансакції «купівлі-продаж» є помилкою [17, с. 3].

Н.В. Шарафутдінова вказує, що ринок землі являє собою сукупність суспільних відносин, що регулюються нормами чинного законодавства під час здійснення органами державної влади й місцевого самоврядування перерозподілу земель між їхніми власниками економічними методами [18, с. 94]. Ми не погоджуємось з таким підходом, оскільки ринок землі, на нашу думку, некоректно зводити суто до діяльності органів виконавчої влади.

Вважаємо досить вдалим визначення В.М. Трегубчука, який вважає, що ринок землі 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 [19, с. 12]. У даному випадку фахівець вказує, що ринок, як економічна категорія, безпосередньо пов'язана із іншими сферами суспільних відносин, в тому числі і з правовими, проте не отождолює їх.

Також, з нашої точки зору, слід прийняти до уваги зауваження деяких українських фахівців, які зазначають, що з урахуванням фізичних ознак земельної ділянки як об'єкта суб'єктивного права фізично не можуть передаватись з рук у руки від однієї особи до іншої. Вживання словосполучення «обіг земельних ділянок» характеризує економічний аспект ринку землі. Тому у юридичному значенні це поняття розглядається через призму врегульованих нормами чинного законодавства суспільних відносин, що виникають між особами з приводу набуття і реалізації права власності та інших речових прав на земельні ділянки, права оренди земельних ділянок. Отже, обіг земельних ділянок має означати перехід прав на земельну ділянку від однієї особи до іншої [20, с. 112].

Ми погоджуємось з точкою зору М.В. Шульги, який зазначає, що ринок землі – це специфічне явище, виникнення якого пов'язане з реалізацією земельної реформи. Поняття «ринок землі», на його думку, – це, перш за все, категорія економічна і соціальна. Поняття ж «обігу землі» в юридичному значенні, як зазначає науковець, фактично означає перехід прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої [1, с. 116]. Цю точку зору поділяє К. Пейчев, який вважає, що під поняттям «оборот землі» 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 таких угод, як купівля-продаж, міна, дарування, застава тощо, та на підставі адміністративних актів з передачі права власності на землю; перехід прав у порядку універсального правонаступництва при реорганізації юридичної особи; перехід прав у порядку сингулярного правонаступництва, прикладом якого є оренда [2, с. 146].

**Висновки.** Ми погоджуємось із слушним зауваженням фахівця у галузі земельного права – А.М. Мірошниченка, який вказує, що необхідно усвідомлювати, що без динамічного обороту земельних ділянок жодна економіка нормально функціонувати не зможе. Чим простіше інвестору отримати земельну ділянку для здійснення своєї ін-

вестиції – тим більше інвестицій надійде в економіку, тим швидше вона буде пристосовуватися до потреб сьогодення, тим ефективніше працюватиме. Таким чином, завдання законодавця та суб'єктів правозастосування – забезпечити якомога швидший і простіший оборот земельних ділянок [21, с. 3].

Отже, теоретичний аналіз законодавства та різних поглядів на досліджувану проблему дав можливість дійти висновку, що в науковців не існує єдиної точки зору щодо сутності та змісту обігу земель.

На підставі викладеного вище можна стверджувати, що:

- Обіг землі – це загальне комплексне поняття, що охоплює всі форми переходу права власності на землю та характеризує всю систему обігу земельних ресурсів. Таким чином, з точки зору дотримання точності правової термінології, вважаємо за доцільне під поняттям «обіг землі» розуміти оборот, який включає у себе перехід прав до іншої особи різними способами, встановленими законодавством, у тому числі на підставі адміністративних актів органів виконавчої влади.

- Поняття «земельний обіг» є ширшим ніж поняття «ринок земель», в якому основним критерієм є грошовий еквівалент. Оборот землі як загальне комплексне поняття охоплює всі форми переходу права власності на землю, характеризує всю систему обігу земельних ресурсів. Тому поняття «земельний обіг» та «ринок земель» слід розмежовувати.

- Обіг землі можна визначити 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. Тому ринок землі можна розглядати як одну з форм переходу такого права у випадках конкурентного придбання.

### Література:

1. Земельне право України : Підручник / М.В. Шульга, Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.
2. 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.
3. Глотова О.В. Правове регулювання угод із земельними ділянками в Україні [Текст] : монографія / О.В. Глотова. – О. : Фенікс, 2008. – 254 с.
4. Третяк А.М. Законодавчо-нормативне забезпечення обороту земельних ділянок сільськогосподарського призначення / А.М. Третяк, Н.А. Третяк // Земельне право України : теорія і практика : загальнодержавне юридичне видання / ТОВ «Видавництво «Юрисконсульт». – Київ, 2011. – № 1. – С. 15–32.
5. Словник української мови: в 11 томах. – Том 5, 1974.
6. С.И. Ожегов, Н.Ю. Шведова Толковый словарь русского языка / Рос. АН, Ин-т рус. яз., Рос. фонд культуры. М. : Азъ, 1992. 955 с.
7. Вечканов Г.С., Вечканова Г.Р., Пуляев В.Т. Краткая экономическая энциклопедия. – СПб., 1998. – С. 234.
8. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні / П.Т. Саблук. – К. : ННЦ ІАЕ, 2006. – 396 с.
9. Основи економічної теорії Підручник / А.А. Чухно, П.С. Єщенко, Г.Н. Клишко та ін. ; За ред. А.А. Чухна. – К. : Вища шк., 2001. – 606 с.
10. Закону України «Про ветеринарну медицину». Словник термінів, що вживаються в законах України. – К. : Видавництво «Фенікс», 2009 – 987 с. (с. 548).
11. Закон України «Про обіг векселів в Україні». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2374-14>.

12. Закон України «Про наркотичні засоби, психотропні речовини і прекурсори». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/laws/show/60/95-вр>.
13. Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/zakonotvorcha-diialnist/569.html>.
14. Проект Закону України «Про ринок земель». [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb\\_n/webproc4\\_1?pf3511=41981](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?pf3511=41981).
15. Андрійчук В.Г. Економіка аграрних підприємств : підручник / В.Г. Андрійчук [2-ге вид., доп. і перероблене]. – К. : КНЕУ, 2002. – 624 с.
16. Паньків З.П. Земельні ресурси : Навчальний посібник. – Видавничий центр ЛНУ імені Івана Франка, 2008. – 272 с.
17. Дудич Г. Зарубіжний досвід удосконалення земельних відносин у сільському господарстві / Г. Дудич // [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://www.nbu.gov.ua/portal/Chem\\_Biol/Vldau/APK/2011\\_18\\_1/files/11dgriai.pdf](http://www.nbu.gov.ua/portal/Chem_Biol/Vldau/APK/2011_18_1/files/11dgriai.pdf).
18. Шарафутдінова Н.В. Стан розвитку ринку землі в Україні / Н.В. Шарафутдінова // Землеустрій і кадастр. – 2004. – № 1–2. – С. 93–96.
19. 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.
20. Семчик В.І. Земельне право України: Академічний курс : підруч. для студ. юрид. спец. вищ. навч. закл. / В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. – К. : Ін Юре, 2008. – 600 с.
21. А.М. Мірошниченко. Передмова. Українське комерційне право : науково-практичний журнал / Центр комерційного права. – Київ. № 10. – 2010

**Кваша В. М. Поняття «оборот земель» в законодавстві та правовій доктрині України**

**Анотація.** Данна стаття присвячена теоретичному дослідженню правової сутності оборота землі, розграниченню його з іншими смежними поняттями, визначенню змісту та визначенню правильності застосування та співвідношення.

**Ключові слова:** оборот земельних ділянок, земельний ринок, земельний оборот.

**Kvasha V. The concept of land circulation in the law and legal doctrine of Ukraine**

**Summary.** The article is devoted to the theoretical study of the land turnover legal nature. The attempt is made to identify its difference from adjacent concepts, to describe their substance, to verify the correctness of their application.

**Key words:** turnover of land, the land market, land circulation.