

9. Act LVII 1995 on water management. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://esdac.jrc.ec.europa.eu/>.
10. Rajver D. Geothermal Development in Slovenia: Country Update Report 2010-2014. – [Електронний ресурс] / D. Rajver, A. Laranje, J. Prestor // Proceedings World Geothermal Congress, Melbourne, Australia, 19–25 April 2015. – Режим доступу до ресурсу: <https://pangea.stanford.edu/ERE/db/WGC/papers/WGC/2015/01034.pdf>.
11. Razglašam Zakon o rudarstvu (ZRud-1), ki ga je sprejel Državni zbor Republike Slovenije na seji 13. julija 2010. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.uradni-list.si/1/content?id=99233>.
12. Директива 2000/60/ЄС Європейського парламенту і Ради «Про встановлення рамок діяльності Співтовариства в галузі водної політики» від 23 жовтня 2000 р. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/994_962.
13. Thermen in Austria : Hot Springs and Thermal Spas. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.tourmycountry.com/austria/thermen-spas.htm>.
14. Mineralrohstoffgesetz. Kundmachungorgan BGBl. I № 38/1999. – [Електронний ресурс] // Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich. – 1999. – Режим доступу до ресурсу: <https://www.ris.bka.gv.at/Dokument.wxe?Abfrage=Bundesnormen&Dokumentnummer=NOR40111602>.
15. Bundesgesetz über die Prüfung der Umweltverträglichkeit (UVP-G 2000). – [Електронний ресурс] // Bundesgesetzblatt für die Republik Österreich. – № 697. – 1993. – Режим доступу до ресурсу: https://www.ris.bka.gv.at/Dokumente/ErV/ERV_1993_697/ERV_1993_697.
16. Seda Azakli H. Institutional and spatial aspects of thermal tourism in Turkey: Nevsehir Kozakli thermal tourism centre. – [Електронний ресурс] / Hatice Seda Azakli // Thesis submitted for degree of Master of Science in City and Regional Planning. – Eylül, 2012. – Режим доступу до ресурсу: <https://etd.lib.metu.edu.tr/upload/12614842/index.pdf>.
17. Act XLVIII of 1993 on Mining. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.mbh.hu/Miningact.pdf>.
18. Appendix I. Overview of national rules of licensing for geothermal. – [Електронний ресурс] // Co-funded by Intelligent Energy Europe Programme of European Union, September. – 2013. – Режим доступу до ресурсу: <http://www.geoelec.eu/wp-content/uploads/2011/09/D4.1-A.1-Overview-of-National-Rules-of-Licensing.pdf>.
19. Governmental Decree № 219/2004 (VII. 21.) On Protection of Groundwater. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу: http://www.kvvm.hu/szakmai/karmentes/jogszab/jogszab12/219_lekt_ang_0816.pdf.
20. Про курорти : Закон України від 05 жовтня 2000 р. № 2026-III // Відомості Верховної Ради України. – 2000. – № 50. – Ст. 435.

УДК 349.4

ОБОРОТОЗДАТНІСТЬ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

CIRCULABILITY OF LAND

Савчак В.В.,

*кандидат юридичних наук,
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, незважаючи на відсутність належного правового регулювання, зокрема й прийняття довгоочікуваного Закону України «Про ринок земель». Обтяження прав на землю не впливають на оборотоздатність земельної ділянки та не можуть слугувати мотивацією для обмеження чи вилучення її із цивільного обороту.

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

Оборотоспособным 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.

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 circulability of land, and can not serve as justification for limiting or removing it from civilian traffic.

Key words: circulation land encumbrance of land rights, turnover of land, land market, withdrawn from circulation land, limited land back.

Земля є нерухомим майном. При цьому з огляду на подвійне правове регулювання крізь призму Цивільного кодексу України та Земельного кодексу України (далі – ЗК України), необхідність ведення обліку землі через Державний реєстр прав і Державний земельний кадастр, а також складні про-

цедури оформлення прав на землю земля виступає особливим видом нерухомого майна. Крім того, земельна ділянка є об'єктом різних обтяжень прав на землю, що не може не впливати на процес обігу її на ринку. Відтак земельна ділянка є досить складним видом нерухомого майна та заслуговує на осо-

бливу увагу під час визначення її місця серед інших об'єктів обігу.

Під оборотоздатністю земельної ділянки С.І. Хом'яченко розуміє можливість вільного відчуження земельних ділянок від законних власників або перехід від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва, успадкування або іншим чином, якщо вони не вилучені з обороту чи 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». Учений розглядає обіг земельних ділянок як врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб'єктами в 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 такі ознаки, притаманні земельній ділянці: 1) 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 визначається індивідуальними ознаками; 5) є неспоживчою річчю [3, с. 184].

Окрім наведених науковців, проблематика оборотоздатності земельних ділянок ставала предметом дослідження багатьох авторів.

Водночас це питання залишається дискусійним через притаманність земельній ділянці як виду нерухомості низки особливостей, а також до моменту нормативного врегулювання специфіки землі в спеціальному законі.

Як вказано в ч. ч. 2, 3 ст. 178 Цивільного кодексу України, види об'єктів цивільних прав, перебування яких у цивільному обороті не допускається (об'єкти, вилучені із цивільного обороту), мають прямо встановлюватись у законі. Види об'єктів цивільних прав, які можуть належати лише певним учасникам обороту або перебування яких у цивільному обороті допускається за спеціальним дозволом (обмежено оборотоздатні об'єкти), встановлюються законом [4].

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

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

Зокрема, ч. 5 ст. 22 ЗК України [5] окремо врегулює, що землі сільськогосподарського призначення не можуть передаватись у власність іноземцям, осо-

бам без громадянства, іноземним юридичним особам та іноземним державам.

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

Водночас наведене не є виключним переліком обставин, за яких передача у власність, продаж, дарування та інші відчуження земельних ділянок є обмеженими чи забороненими.

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 й 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, ч. 4 ст. 84 ЗК України) [1, с. 436].

На нашу думку, з огляду на те, що органи державної влади, органи місцевого самоврядування, державні й комунальні підприємства, установи та організації є суб'єктами прав на землю, положення, наведені С.І. Хом'яченко, варто розглядати як обмеження таких земельних ділянок в обороті. Адже згадані науковцем норми ЗК України не забороняють рух таких земельних ділянок між суб'єктами прав на землю однієї форми власності або їх передачу, відповідно, суб'єктами комунальної та державної форми власності.

Землі, обмежені в обороті, визначаються П.Ф. Кулиничем, який називає такі особливості їх правового регулювання:

1) заборону набуття в приватну власність сільськогосподарських земель іноземними фізичними та юридичними особами;

2) заборону до 1 січня 2013 р. купівлі-продажу або іншим способом відчуження земельних ділянок та зміну цільового призначення (використання) земельних ділянок для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну й вилучення (викупу) земельних ділянок для суспільних потреб (у редакції Закону України № 4174-VI від 20 грудня 2011 р. – В. С.);

3) заборону до 1 січня 2013 р. на внесення права на земельну частку (пай) до статутних капіталів

господарських товариств (у редакції Закону України № 4174-VI від 20 грудня 2011 р. – В. С.);

4) на період до 1 січня 2015 р. громадяни та юридичні особи можуть набувати право власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення загальною площею до 100 гектарів (у редакції Закону України № 2059-IV від 6 жовтня 2004 р. – В. С.) [6, с. 33].

З метою доповнення розпочатого П.Ф. Кулиничем переліку обмежених в обороті земель С.І. Хом'яченко пропонує такі положення:

– продаж земельних ділянок, що перебувають у власності держави й 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);

– покупцями земельних ділянок сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва можуть бути громадяни України, які мають відповідну освіту чи досвід роботи, або юридичні особи України, установчими документами яких передбачене ведення сільськогосподарського виробництва (ст. 130 ЗК України);

– іноземні громадяни та особи без громадянства можуть набувати права власності на земельні ділянки не сільськогосподарського призначення в межах населених пунктів, а також на земельні ділянки не сільськогосподарського призначення за межами населених пунктів, на яких розташовуються об'єкти нерухомого майна, що належать їм на праві приватної власності (ст. 81 ЗК України) [1, с. 437].

Варто зауважити, що в ЗК України спостерігається низка подібних обмежувальних норм щодо відчуження, зміни цільового призначення земельних ділянок.

Зокрема, на нашу думку, перелік обставин, за якими земельні ділянки обмежуються в обороті, необхідно доповнити також такими положеннями:

– 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 із видобуванням корисних копалин, нафтових і газових свердловин та виробничих споруд, пов'язаних із їх експлуатацією, а також у разі відчуження земельних ділянок для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності (ч. 6 ст. 20 ЗК України);

– у межах округу санітарної (гірничо-санітарної) охорони забороняється передача земельних ділянок у власність та надання в користування підприємствам, установам, організаціям і громадянам для діяльності, несумісної з охороною природних лікувальних властивостей та відпочинком населення (ч. 3 ст. 48 ЗК України);

– у прибережних захисних смугах уздовж річок, навколо водойм і на островах забороняється розорювання земель, зберігання й застосування пестицидів і добрив, влаштування літніх таборів для худоби тощо (ч. 2 ст. 61 ЗК України);

– необхідне зупинення прийняття рішень про надання згоди на вилучення лісових ділянок, їх передачу у власність та оренду зі зміною цільового призначення, крім випадків, коли за умови обґрунтування неможливості реалізації альтернативних варіантів вирішення питання ділянки вилучаються й передаються в постійне користування та/або в оренду для будівництва, реконструкції й капітального ремонту залізничних ліній та автомобільних доріг загального користування, розміщення кладовищ, будівництва й обслуговування об'єктів енергетичної інфраструктури тощо (Розпорядження Кабінету Міністрів України «Деякі питання розпорядження земельними лісовими ділянками» від 10 квітня 2008 р. № 610-р) [7];

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

При цьому такий перелік є далеко не вичерпним.

Тому доходимо висновку, що земельні ділянки значною мірою є обмеженими в обороті. Обмеження земельної ділянки в цивільному обороті пов'язується насамперед із визначеним колом суб'єктів права на землю, певним видом цільового використання земельної ділянки, категорією земель і кількісним (числовим) обмеженням. Це знову 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 систематизовано за єдиним принципом, а також відсутній відповідний закон, що врегульовує оборот землі, спостерігається ускладнення руху земельних ділянок у цивільному обороті та збільшення вірогідності незаконних (тіньових) операцій із землею.

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

Останню редакцію проекту Закону України «Про ринок земель» подано на розгляд до Верховної Ради України 7 грудня 2011 р. Цим проектом визначено правові й економічні засади організації та функціонування ринку земель, а також порядок проведення земельних торгів. Також згаданий проект передбачає окремі випадки обмеження земельних ділянок в обігу [5].

Проект Закону України «Про ринок земель» передбачає, 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 цього проекту передбачає низку обмежень щодо обігу земельних ділянок, серед яких новелами

були такі: заборона продажу земельних ділянок сільськогосподарського призначення державної чи комунальної власності (права оренди), не наданих у користування, на яких відсутні будівлі, споруди та інші об'єкти нерухомого майна, у разі відсутності схеми землеустрою й 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 й комунальної власності протягом 10 років із дня укладення договору відчуження; заборона надання у власність земельних ділянок, які підлягають консолідації, іншим особам.

При цьому варто зазначити, що не всі існуючі обмеження щодо обігу земельних ділянок та норми, які забороняють їх обіг, відображено в тексті проекту Закону України «Про ринок земель».

З огляду на редакцію Перехідних положень ЗК України сьогодні лише обіг земель сільськогосподарського призначення підлягає особливому врегулюванню. Інші категорії земель можуть вільно переміщуватись у цивільному обороті, за винятком заборон та обмежень, передбачених ЗК України й іншими нормативно-правовими актами.

Однак це не змінює реальний стан обігу земельних ділянок, оскільки вищенаведені обмеження й заборони є діючими, а визначені проектом Закону України «Про ринок земель» положення стосувалися лише земель сільськогосподарського призначення.

Як саме та коли зміниться обіг земель сільськогосподарського призначення, нині 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) станом на 5 липня 2013 р. на власному офіційному сайті оприлюднено текст проекту Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» [10].

Відповідно до тексту цього проекту обмежуються в обігу земельні ділянки сільськогосподарського призначення для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, ведення фермерського господарства, ведення підсобного сільськогосподарства, земельних ділянок, виділених у натурі (на місцевості) власникам земельних часток (паїв) для ведення особистого селянського господарства. Вилучити із цивільного обороту, згідно з проектом Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», пропонується земельні ділянки, що підлягають консолідації.

Однак з огляду на політичну ситуацію в країні наряд чи такий законопроект отримає право на життя.

Відповідно до існуючого порядку правового регулювання умовно всі земельні ділянки в Україні є оборотоздатними. Водночас 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 й розпоряджень Кабінету Міністрів України та носить несистематизований характер. Тобто сприятливе середовище для існування правового й регульованого ринку земель законодавцем досі не створено.

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

Таким чином, обмеженими в цивільному обороті земельними ділянками необхідно вважати землі державної й комунальної власності, землі сільськогосподарського призначення, землі лісгосподарського призначення (щодо 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 значно більше, що потребує аналізу всієї бази земельного законодавства.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Хом'яченко С.І. Регулювання земельним законодавством обігу земельних ділянок / С.І. Хом'яченко // Держава і право. Серія «Юридичні і політичні науки». – 2009. – Вип. 44. – С. 434–438.
2. Носик В.В. Правові питання ринкового обігу земельних ділянок / В.В. Носик // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні : зб. тез доповідей і наук. повідомлень наук.-практ. конф. – 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. Серія «Право». – 2011. – Вип. 9. – С. 183–187.
4. Цивільний кодекс України : станом на 4 листопада 2012 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/435-15>.
5. Земельний кодекс України : станом на 1 липня 2015 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <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. – 2002. – № 3. – С. 31–40.
7. Деякі питання розпорядження земельними лісовими ділянками : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 10 квітня 2008 р. № 610-р [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/610-2008-%D1%80>.
8. Деякі питання розпорядження земельними ділянками водного фонду : Розпорядження Кабінету Міністрів України від 7 жовтня 2009 р. № 1395-р [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon0.rada.gov.ua/laws/show/1395-2009-%D1%80>.
9. Про ринок земель : проект Закону України від 7 грудня 2011 р. № 9001-д [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb_n/webproc4_1?id=&pf3511=41981.
10. Про обіг земель сільськогосподарського призначення : проект Закону України від 5 липня 2013 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/zakonoproekty/569.html>.