**ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО;
ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО**

УДК 347.412

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2019.4-1.39>

ЛЕВКІВСЬКА В.М.

ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ЯК ПРЕДМЕТ ЦИВІЛЬНОГО ОБОРОТУ

Стаття присвячена дослідженню особливостей здійснення цивільного обороту, предметом якого виступає земельна ділянка. Метою даної статті є аналіз сучасного стану організаційно-правового забезпечення правового режиму земельної ділянки як предмета цивільного обороту. Розкрито сутність та зміст цивільного обороту. Визначені особливості та можливості його реалізації в земельних відносинах, виключаючи правочини з купівлі продажу земельних ділянок. Детермінується особливість земельної ділянки як предмета цивільного обороту. Досліджується особливість цивільного обороту, предметом якого виступають права на земельні ділянки та зобов'язання, пов'язані з їхнім титулом. Розкриваються дискусивні питання стосовно мораторію на продаж земельних ділянок та його впливу на ефективність перебування їх у цивільному обороті. Обстоюється точка зору, згідно з якою для цілей реалізації економічного потенціалу земельних ділянок під час їх цивільного обороту неонов'язковим є зняття мораторію на їх продаж. Констатовано, що земельна ділянка повинна бути індивідуалізована, мати такий правовий статус, який дає можливість їй виступати об'єктом цивільного обороту, а також її власник повинен мати відповідний титул, в якому визначається індивідуальні риси такої ділянки та її цільове призначення. Відзначено, що цивільний оборот, предметом якого виступає земельна ділянка, є способом реалізації економічних інтересів суб'єктів суспільних відносин. Саме тому земельна ділянка розуміється як правовий вираз землі, як унікальний економічний активу. Ураховуючи економічний зміст відносин із приводу земельної ділянки, цивільний оборот може мати будь-яку форму, яка передбачає реалізацію економічних прав та інтересів його сторін. У цьому контексті цивільний оборот земельної ділянки може відбуватися через відносини купівлі-продажу, іпотеки, оренди, міни, спадкування. Зроблено висновок, що кожна земельна ділянка має цільове призначення, але у випадку відносин купівлі-продажу, іпотеки, міни, спадкування тощо відносини оренди не передбачають можливості набуття права власності на земельну ділянку.

Ключові слова: *цивільний оборот, земельна ділянка, оренда землі, купівля-продаж землі, право власності на землю.*

The article is devoted to the study of the peculiarities of the civil turnover, the subject of which is the land. The purpose of this article is to analyze the current state of organizational and legislative support of the legal regime of the land as a subject of civil turnover. The essence and content of the civil turnover have been revealed. The specificity and possibilities of its realization in land relations, the sale of land plots including, have been singled out. The peculiarity of the land plot as a subject of civil turnover has been determined. The peculiarities of the civil turnover have been investigated, the subject of which is the rights to the land plots and the obligations related to their title. Disputable questions have been raised regarding the moratorium on the sale

of land and the impact on its effectiveness in the civil turnover. The idea is supported that removing the moratorium on the land sale for the purpose of realizing its economic potential is not obligatory in civil turnover. It has been stated that the land plot must be privatised and have such a legal status that enables it to be an object of civil trade, and its owner must have an appropriate title, which defines the individual features of such land and its intended use. The civil turnover of the land is a way of realizing the economic interests of the subjects of social relations. Consequently the land is defined as a legal expression of land, as a unique economic asset. Considering the economic essence of relations concerning the land plot, the civil turnover can take any form that provides the realization of the economic rights and interests of the parties. In this context, the civil turnover of the land can occur due to its purchase and sale, mortgage, lease, exchange and inheritance. The conclusion was made that each land plot has a designated purpose, but in the case of sale and purchase relations, mortgages, permutation, inheritance, etc., the lease relations do not provide for the possibility of acquiring the land ownership.

Key words: *civil turnover, land plot, land lease, purchase and sale of land, land ownership.*

Вступ. Правова наука завжди мала надзвичайну утилітарність, оскільки забезпечувала регулювання соціально-економічних процесів у спосіб, який би дав змогу досягнути максимального ефекту від таких процесів. Ефектом у даному випадку слід вважати рівень корисності, який частіше за все прийнято виражати в кількісному, надто грошовому вимірі. Тобто право як спосіб регулювання суспільних відносин виступає в певному підпорядкуванні соціально-економічного змісту таких відносин, і тому через ефективність механізмів правового регулювання зумовлюється й економічна цінність чи значущість таких відносин. У випадку із правовим регулюванням земельних відносин сьогодні актуалізується питання перетворення землі на предмет відносин-купівлі продажу, але виникає питання: ті цілі, які пропагуються в якості остаточного аргументу на користь продажу землі, можуть бути досягнуті в інший спосіб чи ні? Тобто чи можна створити привабливі та прозорі умови для реалізації економічного змісту земельних відносин без зняття мораторію на продаж землі. Сьогодні земельні ділянки та землі так чи інакше виступають предметом певних моделей суспільних відносин, а економічний зміст таких відносин потребує з'ясування саме через ефективність правових механізмів їх регулювання. Іншими словами, виникає нагальна потреба аналізу земельної ділянки як категорії права, яка виступає предметом цивільного обороту для доведення або спростування факту безпеліційності потреби у знятті мораторію на продаж землі. Практична цінність результатів отриманих від дослідження правових механізмів регулювання цивільного обороту земельних ділянок полягає в тому, що ми плануємо отримати реальне бачення проблем та вузьких місць правового регулювання земельних відносин, від чого мінімізується їх економічний зміст.

Ступінь наукового обґрунтування теми. Дослідження проблем цивільного обороту земельних ділянок є досить актуальними серед сучасних науковців. Зокрема, привертають увагу роботи таких учених, як Безух О.В., Боднар Т.В., Бурлаченко О.В., Дремлюга К.О., Кваша В. М., Кулинич О.П., Пейчев К.П., Сліпченко А.С., Ходіко Ю.Є. та ін.

Разом із тим вимагає розширеного розуміння проблематика цивільного обороту земельних ділянок, що не пов'язано із класичним відчуженням у вигляді купівлі-продажу.

Мета статті. Метою даної статті є аналіз сучасного стану організаційно-правового забезпечення правового режиму земельної ділянки як предмета цивільного обороту.

Виклад матеріалу. Правовий режим будь-якої речі формує та визначає спосіб її існування у правовому вимірі, спосіб та характер реалізації відносин із приводу цієї речі, а також зумовлює особливості здійснення її цивільного обороту. Але для того щоб чітко встановити останні, необхідно визначитися із самим терміном «цивільний оборот», а потім екстраполювати його на такий специфічний предмет суспільних відносин, як земельна ділянка.

Як справедливо зазначає А.С. Сліпченко, «категорія «цивільний оборот» має свою базову одиницю, тобто те, що знаходиться в русі (розвитку), і цю функцію виконує стан присвоєності об'єкта. Без нього взагалі вести мову про цивільний оборот як процес неможливо, більше того, незважаючи на те, що цей стан постійно змінюється по відношенню до певних суб'єктів, він, як і належить базовій одиниці, зберігає свою ідентичність» [14, с. 8–10]. Ми підтримуємо цю точку зору та зазначаємо, що елемент присвоєння не слід отождествлювати з елементом «власність» або

«привласнення». Цивільний оборот передбачає два способи: відчуження та перехід. При чому цілком логічно, що під час переходу титул не відчужується, а матеріальний перехід здійснює лише сама річ по відношенню до особи, яка нею користується або її використовує.

Загалом для цілей даної статті доцільно представити порівняння наукових підходів до розуміння категорії «цивільний оборот». Так, наприклад, А.С. Сліпченко розглядає цивільний оборот як правомірне відчуження або перехід об'єктів цивільного права від однієї особи до іншої [14, с. 15–18; 15, с. 130]. Тобто дослідник цивільний оборот розуміє в якості певного процесу. Натомість О.В. Безух розуміє цивільний оборот в якості сукупності правочинів та системи суспільних відносин, в яких відбувається певний обмін правомочностей та зобов'язань [1, с. 38–40]. Дослідник застосовує системний підхід до аналізу вказаної цивільно-правової категорії, при цьому акцентуючи увагу, що результатом його завжди буде зміна комплексу прав та обов'язків його учасників. Так само в якості сукупності правовідносин, що зумовлюють спосіб виникнення зобов'язань, пов'язаних із зміною особи, що володіє або користується річчю, цивільний оборот розглядає І.А. Полуяхтов [11, с. 22–25]. Дещо іншим є розуміння цивільного обороту в роботах В.М. Кваши. Так, він розглядає цивільний оборот як сукупність передбачених чинним законодавством економічних, соціальних та правових форм і засобів переходу права власності або користування річчю від однієї особи до іншої [8, с. 167]. Таке твердження дає нам певні підстави для розуміння цивільного обороту як інструменту реалізації економічних інтересів суб'єктів суспільних відносин. Досить лаконічно ця теза підтверджується Т.В. Боднар, яка визначає цивільний оборот як спосіб переходу комплексу правомочностей із володіння або використання речі [3, с. 15–17]. Логічно уявляється, що весь цей комплекс правомочностей виступає правовим підґрунтям для подальшого використання предмета цивільного обороту, виходячи з економічних інтересів особи, яка цей комплекс набула.

Таким чином, можна зробити такі висновки:

- по-перше, цивільний оборот передбачає наявність суспільних відносин, предметом яких є речі або майнові права, що, хоча прямо і не відмічається науковцями, але їх відсилання до зобов'язань як елементу цивільного обороту може свідчити про зобов'язання, природою яких є майнові права;

- по-друге, для цивільного обороту важливою є номінальна зміна суб'єкта володіння, розпорядження та користування річчю, без обов'язковості зміни такою річчю просторового місцезнаходження;

- по-третє, цивільний оборот передбачає динаміку суспільних відносин, їхню активно-вольову складову частину з метою зміни комплексу правомочностей щодо володіння предметом цих відносин.

Підтвердження того, що цивільний оборот не обов'язково пов'язаний із відчуженням речі, ми знаходимо у працях І.А. Полуяхтова, який відносить до цивільного обороту «речові договори, в межах яких майно одних осіб може надаватися іншим особам у користування» [11, с. 22]. А.С. Сліпченко вказує, що для цивільного обороту важливим є засоби, форми та способи його реалізації, оскільки саме вони ідентифікують характер та зміст суспільних відносин та подальшу правову долю титулу майна, яке виступає предметом цивільного обороту [16, с. 203]. Якщо ж говорити про оборот земельних ділянок, то слід розуміти, що способи переходу права власності на них, передача їх у користування тощо визначаються загальними особливостями функціонування ринку землі.

Про особливості ринку землі та його співвідношення з обігом землі зазначав у своїй монографії ще П.Т. Саблук, вказуючи, що ринок землі – це економічна категорія, а обіг землі – виключно правова, розроблена на теоретичному рівні для практичного закріплення результату відносин на ринку землі [13, с. 260–265]. Розмежування економічного та юридичного змісту категорій «ринку землі» та «обіг землі» є цілком логічним, оскільки земля є економічним ресурсом та одним із найбільш цінних активів. Тому право покликане, в даному випадку, забезпечити максимальну ефективність та раціональність використання економічного потенціалу земельної ділянки. Це означає, що форми та способи реалізації цивільного обороту землі повинні бути такими, що здатні створити найбільш сприятливі економічні наслідки для особи, до якої відбувся перехід права власності, користування чи розпорядження земельною ділянкою.

Але розуміючи економічну цінність землі, слід розуміти і її суспільне призначення як загальнонаціонального багатства, тому і виникає основна проблема щодо відкриття ринку землі для активного продажу земельних ділянок. Вона втілюється в обмеження земельних ділянок у цивільному обороті, що звертає нашу увагу і на ще одну досить цікаву особливість здійснення такого обороту щодо земельних ділянок. Заборона є владно-розпорядчою дією та накладається органами

адміністративної юрисдикції. Логічним із цього є висновок, що оборот земельних ділянок може здійснюватися також під впливом адміністративних актів, які визначають власника, розпорядника, користувача земельної ділянок. Щонайменше це стосується надання земельної ділянки громадянам під потреби сільськогосподарського характеру та для потреб індивідуального користування.

Важливо також звернути увагу на ту обставину, що земля та земельна ділянка є досить специфічними економічними активами та виступають у якості предмета цивільного обороту виключно у вигляді заздалегідь визначеної у просторі в натурі площі земельної поверхні, яка після свого виділення та закріплення певного статусу, а також отримання ідентифікуючої ознаки у вигляді спеціального кадастрового номеру набуває спеціальний правовий режим. Земельна ділянка є конкретним виразом землі як економічного активу в цілому. Земля являє собою шар суші, а земельна ділянка – лише виділену та обмежену межами її частину, із зазначенням конкретного цільового призначення в залежності від того, яку саме частину поверхневого шару землі було виділено. Усе це зумовлює економічні властивості земельної ділянки, які уявляються певним набором характеристик, притаманних землі як економічному активу в цілому.

Саме набір характеристик, спосіб використання земельної ділянки в господарському обігу і визначає правовий режим регулювання відносин із приводу такої земельної ділянки. Це, у свою чергу, впливає на повноту, характер і способи регулювання цивільного обороту, предметом якого виступає така земельна ділянка, оскільки вже сам по собі правовий режим визначає можливість віднесення її до категорії оборотоздатної.

Тому ми погоджуємося з В.М. Квашею, який зазначає, що «обіг землі» – оборот, який включає в себе перехід прав до іншої особи різними способами, встановленими законодавством, у тому числі на підставі адміністративних актів органів виконавчої влади» [8, с. 168].

Таким чином, можна зробити цілком обґрунтований висновок стосовно того, що для перебування у цивільному обороті земельна ділянка не обов'язково повинна бути предметом відносин купівлі-продажу. Сам по собі ринок землі і так існує, оскільки його економічний зміст полягає не в укладенні договорів купівлі-продажу, а в здатності отримувати певну економічну (грошову) корисність від правочинів, що вчиняються із землею. Цивільний оборот при цьому здійснюється стосовно земельних ділянок, які знаходяться у власності, але їх відчуження (зміна титульного власника) абсолютно неважливе. У такому розумінні співвідношення категорій «цивільний оборот» та «земельна ділянка» ми приходимо до іншого важливого висновку: земельна ділянка є річчю, що перебуває в цивільному обороті, але з урахуванням особливостей та обмежень, що встановлюються законом. Це стосується, перш за все, правового режиму певних категорій земель, які не будуть вступати предметом договорів купівлі-продажу, навіть якщо мораторій на такий продаж буде знято. З іншого боку, цивільна оборотоздатність земельних ділянок може характеризуватися як частково обмежена, але головний зміст їх кваліфікації в якості предмета такого обороту полягає в отриманні саме економічного результату, вираженого в додатковій вартості від вчинення із земельними ділянками правочинів.

Говорячи ж про випадки, коли земельна ділянка може бути предметом цивільного обороту, слід звернутися до результатів системного аналізу положень Земельного кодексу.

Загалом можна визначити такі основні форми цивільного обороту, предметом якого виступає земельна ділянка:

- купівля-продаж земельних ділянок (Глава 20 (ст. 127-ст. 132 ЗК України) та Глава 21 (ст. 134-ст. 139 ЗК України));
- відносини застави (іпотеки), предметом яких виступають земельні ділянки (ст. 133 ЗК України);
- оренда земельних ділянок (ст. 93-97 ЗК України).

Купівля-продаж земельних ділянок є чи не найбільш складним інститутом сучасного земельного права, оскільки пов'язаний він із пошуком найбільш оптимального обсягу обмежень та гарантій збереження земель України як національного багатства. Ринок землі сьогодні об'єктивно існує, оскільки існує попит та існує пропозиція, але здійснення правочинів не відбувається стосовно цілої низки категорій земельних ділянок:

- «сільськогосподарського призначення державної та комунальної власності;
- земельних ділянок, що надійшли у власність територіальних громад після припинення колективних господарств;
- земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, для ведення особистого селянського господарства, а також земельних часток (паїв), крім передачі їх у спадщину, обміну (міни)» [7].

Тому можна цілком впевнено говорити, що всі інші категорії земельних ділянок, ті, які мають відповідний правовий режим та прямо не виключені із цивільного обороту нормами ЗК України, можуть бути предметом такого обороту. Але під час здійснення купівлі-продажу земельних ділянок необхідно враховувати притаманні лише їм ознаки, а саме:

- земельна ділянка відноситься до об'єкта нерухомості, оскільки вона не може змінювати свого просторового місцезнаходження;

- земельна ділянка не подільна річ, оскільки титул на неї видається в цілому без визначення складових її частин, що втілюється у відповідному правовстановлюючому документі, в якому зазначаються межі земельної ділянки та її загальний розмір, а також єдиний для всієї ділянки кадастровий номер;

- земельна ділянка – це індивідуально визначена та незмінна річ, оскільки будь-які зміни призводять до автоматичної зміни цілісності, що перетворює таку земельну ділянку вже на зовсім інший об'єкт нерухомості.

Хоча наведені особливості цілком відображають сутність земельної ділянки як предмета купівлі-продажу, разом із тим слід звернутися і до результатів досліджень К. П. Пейчева, який визначає земельну ділянку також як «складну річ, оскільки складається з поверхневого (грунтового) шару, а також водних об'єктів, лісів і багаторічних насаджень, які на ній знаходяться; а також неподільною річчю» [10, с. 184]. Усе це впливає на особливості здійснення цивільного обороту із приводу земельної ділянки, оскільки така його форма, як купівля-продаж, яка регулюється положеннями глави 20 ЗК України «Продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів», визначає не лише певні обмеження для предмета таких відносин, але і встановлює особливий суб'єктний склад та навіть спеціальний порядок реалізації земельних ділянок. Більш детально такий порядок визначається положеннями Глави 21 ЗК України «Продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах» [7], яка містить норми щодо організації, проведення та оформлення результатів земельних торгів.

Достатньо специфічним видом цивільного обороту, предметом якого виступає земельна ділянка, є іпотека (застава). Ця форма цивільного обороту якнайкраще підтверджує позиції О.В. Безуха [1] та І.А. Полуяхтова [11], які стверджують, що цивільний оборот є формою обміном зобов'язань. Іпотека, як система зобов'язальних відносин, демонструє можливість набуття права власності на земельну ділянку через виконавчий напис нотаріус, зроблений за наслідками практичної реалізації іпотечного застереження за умови невиконання іпотекодавцем основного зобов'язання.

У цьому контексті І. Цвігун вказує на те, на чому ми вже акцентували увагу вище, а також приводили тотожно точку зору ще одного дослідника – К.П. Пейчева: для цілей іпотеки земельна ділянка повинна бути індивідуалізована. «Оскільки земля як така взагалі не може визнаватися об'єктом права власності, як і вода, повітря та інші види матерії, що позбавлені просторових меж. Об'єктом завжди є деяка юридична категорія, що відображає найбільш характерні, юридично значимі ознаки відповідного об'єкта природи» [18, с. 248–251]. На законодавчому рівні дана теоретична теза закріплюється в п. 2 ч. 1 ст. 133 ЗК України, відповідно до якого «земельна ділянка або право на неї може бути передано в заставу лише за умови присвоєння земельній ділянці кадастрового номера в порядку, визначеному законом» [7]. Отже, індивідуалізація відбувається через номіналізацію юридичної форми та змісту матеріального об'єкта, шляхом виділення його частини в такій формі, яка набуває правового режиму земельної ділянки.

Ю.Є. Ходико із цього приводу висловлюється досить лаконічно, визначаючи, що «поняття земельної ділянки та землі в аспекті визначення предмета договору іпотеки слід співвідносити як наявність юридичної (правової) форми (земельна ділянка) та матеріального змісту такої форми (земля)» [17, с. 280–281]. Подібна теза звертає нашу увагу на те, що цивільний оборот, предметом якого виступає земельна ділянка, є засобом реалізації економічних інтересів суб'єктів суспільних відносин. Це означає, що земельна ділянка в якості предмета іпотеки повинна, окрім вже перелічених вище характеристик, притаманних відносинам купівлі-продажу, мати також такі: формувати собою реальну економічну вартість, яка здатна задовольнити потреби іпотекодавця у випадку невиконання іпотекодержателем своїх зобов'язань за первинним зобов'язанням; відчужувати земельну ділянку засобами застосування іпотечного застереження. Це означає, що, по-перше, земельна ділянка для відносин іпотеки повинна бути оцінена, а отже, матиме цілком конкретну вартість – співставну з обсягом первинного зобов'язання іпотекодержателя. По-друге, у випадку невиконання останнім своїх зобов'язань іпотекодавець повинен отримати змогу та реальну можливість в межах правового поля звернути стягнення на предмет іпотеки. Тобто предметом

іпотеки може виступати лише та земельна ділянка, щодо якої можлива зміна власника. Це означає необхідність чіткої детермінації обсягу прав щодо земельної ділянки і їх загальновідомість для сторін відносин іпотеки. Із метою уникнення наявних прогалин у частині визначення видів прав на землю, які підлягають реєстрації, наявний поділ прав на землю на речові (право власності та речові права на чужу земельну ділянку) та зобов'язальні права на землю (право оренди землі) доцільно закріпити у чинному законодавстві – ЗК України, Законі України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» [4, с. 341].

Відносини іпотеки, предметом яких виступає земельна ділянка, мають реальний економічний ефект. Безумовно, відносини іпотеки земельної ділянки пов'язані із правом власності на землю, але їх здійснення передбачає не відчуження цього права, а лише накладення певних особливостей на характер користування чи використання земельної ділянки. Фактично іпотека не створює жодних правових наслідків у розумінні саме обороту землі, оскільки виступає більшою мірою способом забезпечення зобов'язання, але якщо таке зобов'язання не виконується належним чином, і на землю, як на предмет іпотеки, звертається стягнення, то в такому випадку вже має місце цивільний оборот, оскільки земельна ділянка стає засобом виконання зобов'язання. Точніше кажучи, звернення на неї стягнення як на предмет зобов'язальних відносин створює юридично значимі наслідки для набувача прав на неї, оскільки з точки зору економічного змісту відносин він отримує економічний актив.

Але тут слід чітко усвідомлювати, що для цілей іпотеки земельна ділянка має відповідати всім необхідним умовам предмета іпотеки, з урахуванням особливостей власного правового режиму. В іншому випадку іпотекодавець не зможе скористатися правом звернення стягнення на предмет іпотеки. Хоча, на думку В.І. Андрейцева, «природно, що виникають конфліктні ситуації, колізії, розбіжності в різних осіб у питаннях прав на земельні ділянки та їх реалізацію в конкретних життєвих умовах. Такі розбіжності мають, звісно, земельно-правовий характер, ураховуючи різне ставлення різних осіб до належних суб'єктам прав на індивідуально відособлену земельну ділянку або ж її частку, а тому вирішення зазначених питань має належати до сфери діяльності юрисдикційних органів» [1, с. 4].

У цьому контексті звертає на себе увагу положення п. 1 ч. 1 ст. 133 ЗК України, яка визначає, що не лише земельна ділянка, але і права на неї можуть виступати предметом іпотеки. Так, окрім земельних ділянок, «у заставу можуть передаватися також права на них – право оренди земельної ділянки, право користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), право користування чужою земельною ділянкою для забудови (суперфіції), якщо інше не передбачено законом» [7]. Якщо ж брати не наслідки невиконання зобов'язань, а сам їхній предмет, то більш ілюстративним прикладом цивільного обороту, предметом якого виступає не сама земельна ділянка, а комплекс прав та обов'язків, що походять від її титулу, є відносини оренди землі.

У контексті предмета дослідження даної статті сама дефініція «оренда землі» видається алогічною, позбавленою юридичної конкретизації. Але ця дефініція закріплена напряму в законодавстві – Законі України «Про оренду землі», відповідно до ст. 1 якого «оренда землі – це засноване на договорі строкове платне володіння і користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для проведення підприємницької та інших видів діяльності» [12]. Для цілей цивільного обороту формулювання «оренда землі» є некоректним та неконкретним, оскільки позбавляє предмет таких відносин індивідуалізації, а тому потребує трансформування у формулювання «оренда земельної ділянки». Іншими словами, у вказаному вище законі доцільним є замінити словосполучення «оренда землі» на словосполучення «оренда земельної ділянки» у відповідних відмінках.

Так, дійсно, в деяких цивілістичних дослідженнях можна зустріти точку зору стосовно того, що «земельна ділянка» може ототожнюватися з поняттям «земля», оскільки перша є безтілесною, позбавленою форми, абстракцією [5, с. 22–27; 6, с. 5–8]. Але, на думку О.П. Кулинич, «земельна ділянка як об'єкт права власності є юридичною конструкцією, що не позбавлена матеріальності, адже є правовою формою залучення в майновий оборот такого природного ресурсу, як земля» [9, с. 183]. Такий підхід нам видається найбільш вдалим та найбільш ілюстративним із точки зору ідентифікації предмета відносин оренди.

Але слід зауважити на тому, що індивідуалізація земельної ділянки для потреб оренди має ще одне надзвичайно важливе значення – визначення та закріплення за земельною ділянкою її цільового призначення та неможливості його зміни орендарем. Кожна земельна ділянка має цільове призначення, але у випадку відносин купівлі-продажу, іпотеки, міни, спадкування тощо

відносини оренди не передбачають можливості набуття права власності на земельну ділянку. Тобто наведені вище відносини самі по собі є відносинами двох суб'єктів, які у випадку їх логічного закінчення дадуть змогу одному суб'єкту набуття земельну ділянку у власність. У випадку ж відносин оренди земельна ділянка повинна бути повернута власнику після спливу строку відносин у тому вигляді та у тій формі, в якій передавалася орендарю. Більше того, економічний зміст відносин оренди передбачає отримання орендної плати, яка визначається ринково в тому числі і з урахуванням цільового призначення земельної ділянки, фіксується в договорі та визначає спосіб і характер експлуатації земельної ділянки.

Таким чином, під час оренди земельної ділянки має місце важлива умова, яка може розглядатися як аргумент на користь противників тези щодо можливості розглядати земельну ділянку як предмет цивільного обороту до зняття мораторію на продаж землі. Мова йде про заборону зміни цільового призначення земельної ділянки, що перебуває в оренді. У такому випадку відносини оренди визначаються похідними не від волі сторін, а від можливого використання земельної ділянки. Іншими словами, оренда можлива лише в абсолютно чітко визначений спосіб для імперативно зумовлених цілей. Частково із цим можна погодитися, але це є лише однією з умов реалізації відносин оренди. Певні особливості притаманні всім без винятку видам суспільних відносин, а тому заборона зміни цільового призначення земельної ділянки слід розглядати лише як окрему особливу умову договору і спосіб захисту економічних прав власника такої земельної ділянки. Останнє пояснюється головним чином тим, що зміна цільового призначення може суттєво знизити/збільшити цінність (вартість) земельної ділянки.

Висновки. Підсумовуючи викладене вище, можна звернути увагу на такі особливості земельної ділянки як предмета цивільного обороту. По-перше, земельна ділянка повинна бути індивідуалізована, мати такий правовий статус, який дає можливість їй виступати об'єктом цивільного обороту, а також її власник повинен мати відповідний титул, в якому визначається індивідуальні риси такої ділянки та її цільове призначення. По-друге, цивільний оборот, предметом якого виступає земельна ділянка, є способом реалізації економічних інтересів суб'єктів суспільних відносин. Саме тому земельна ділянка розуміється як правовий вираз землі як унікального економічного активу. По-третє, цивільний оборот, предметом якого виступає земельна ділянка, не обов'язково пов'язаний виключно з переходом права власності на неї. Ураховуючи економічний зміст відносин із приводу земельної ділянки, цивільний оборот може мати будь-яку форму, яка передбачає реалізацію економічних прав та інтересів його сторін. У цьому контексті цивільний оборот земельної ділянки може відбуватися через відносини купівлі-продажу, іпотеки, оренди, міни, спадкування тощо. Усе це дає змогу визначити цивільний оборот, предметом якого є земельна ділянка, як систему правовідносин із приводу зміни сукупності прав та зобов'язань між сторонами таких відносин, що є похідними від правового титулу та правового режиму земельної ділянки, яка в процесі такого обороту змінює власника та/або володільця/користувача.

Список використаних джерел:

1. Андрейцев В.І. Конституційно-правові перспективи врегулювання земельних юрисдикційних правовідносин. *Вісник Київського національного університету ім. Тараса Шевченка*. 2005. № 63-64. С. 4-9.
2. Безух О.В. Господарський (комерційний) та цивільний обороти: сутність та відмінності в умовах ринкової економіки. *Приватне право і підприємництво*. 2016. Вип. 16. С. 35-41.
- 3/ Боднар Т.В. Забезпечення публічних і приватних інтересів у договірних відносинах за участю суб'єктів підприємництва. *Правове забезпечення підприємництва в умовах сучасного ринку: зб. наук. праць*. – Київ : НДІ приватного права і підприємництва ім. академіка Ф.Г. Бурчака НАПрН України, 2015. С. 14-17.
4. Бусуйок Д.В. Правове регулювання управлінських та сервісних відносин у сфері використання та охорони земель: проблеми теорії та практики : дис.. доктора ю.н. : 12.00.06 / Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. Київ, 2017. 504 с.
5. Бурлаченко О.В. Земельный участок в системе недвижимого имущества : автореф. дисс. к. ю. н. : 12.00.03 / Уральская государственная юридическая академия, Екатеринбург: 2006. 30 с.
6. Дремлюга К.О. Підстави набуття прав на землю громадянами України : ар. дисс. к. ю. н. : спеціальність 12.00.06. Івано-Франківськ, 2010. 212 с.
7. Земельний кодекс України : Кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/2768-14/>.

8. Кваша В.М. Поняття «обіг земель» у законодавстві та правовій доктрині України. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія : Юриспруденція*. 2014. Вип. 7. С. 166–169.

9. Кулинич О.П. До питання про визначення земельної ділянки як об'єкта цивільних та земельних прав. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. 2014. Вип. 197. Ч. 2. С. 182–190.

10. Пейчев К.П. Земельна ділянка як об'єкт обігу та складна річ. *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна: Серія «ПРАВО»*. Вип. № 9. 2011. С. 183–187.

11. Полуяхтов И.А. Гражданский оборот имущественных прав : дисс. к. ю. н. : специальность 12.00.03. Екатеринбург, 2002. 183 с.

12. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 № 161-XIV. URL : <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14/>.

13. Саблук П.Т. Розвиток земельних відносин в Україні. Київ : ННЦ ІАЕ, 2006. 396 с

14. Сліпченко А.С. Способи та форми цивільного обороту речей : автореф. дис. к. ю. н. ; спеціальність 12.00.03. Харків : Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна, 2019. 20 с.

15. Сліпченко А.С. Сутність та ознаки цивільного обороту. *Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна. Серія «Право»*. 2017. Вип. 23. С. 129–132

16. Сліпченко А.С. Значення дефініції «цивільний оборот» у юриспруденції. *Вісник Національної академії правових наук України*. № 1(88). 2017. С. 201–210.

17. Ходико Ю.Є. Співвідношення понять «земля» та «земельна ділянка» в аспекті визначення предмета договору іпотеки. *Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства : матеріали міжнар. наук.-практ. конф.* (16 берез. 2012 р., Харків). Харків : Право, 2012. С. 279–281.

18. Цвігун І. Особливості земельної ділянки як об'єкта іпотечних відносин: теоретичний та практичний аспекти. *Актуальні проблеми правознавства*. 2017. Вип. 4. С. 246–252.

УДК 349.41

DOI <https://doi.org/10.32844/2618-1258.2019.4-1.40>

СПІВАК І.В.

ЗАПРОВАДЖЕННЯ РИНКУ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ: ПРАВОВЕ РЕГУЛЮВАННЯ ТА РИЗИКИ

Ця стаття присвячена дослідженню досвіду Сполучених Штатів Америки та країн Європейського Союзу (Французької Республіки, Польської Республіки, Литовської Республіки, Федеративної Республіки Німеччина та інших), законотворчої діяльності зазначених держав, Декларації ООН про права селян та інших людей, що працюють у сільському господарстві від 2018 р., Протоколу 1 Конвенції про захист прав і основоположних свобод людини, Акта про власність на землю від 1862 р., а також Конституції України, Земельного кодексу України, законопроекту № 2178-10 від 10.10.2019 р. «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення», проекту закону № 2194 від 01.10.2019 р. «Про внесення змін до Земельного кодексу України та інших законодавчих актів щодо удосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин» та інших нормативно-правових актів.

Визнано, що запроваджений у 2001 р. мораторій на купівлю-продаж земель сільськогосподарського призначення суперечить положенням ст. 1 «Право на вільне володіння майном» Протоколу 1 Конвенції про захист прав і основоположних свобод