

**Зубрицький О. В.,**  
аспірант відділу проблем аграрного, земельного,  
екологічного та космічного права  
Інституту держави і права імені В. М. Корецького  
Національної академії наук України

## СПІВВІДНОШЕННЯ ПОНЯТТЯ «ОБІГ ЗЕМЕЛЬ СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ПРИЗНАЧЕННЯ» ІЗ СУМІЖНИМИ ПОНЯТТЯМИ

**Анотація.** У статті розглянуто деякі проблеми, пов'язані з визначенням поняття «обіг земель сільськогосподарського призначення». Здійснено аналіз легальних та доктринальних підходів до визначення понять «обіг земель», «оборот земель» та «ринок земель», визначено їхнє співвідношення. Визначено місце «ринкового обігу земель» в класифікації переходу прав на землю. Запропоновано класифікацію обігу земель сільськогосподарського призначення за критерієм підстав набуття прав згідно з чинним законодавством України.

**Ключові слова:** обіг земель, оборот земель, ринок земель, земля сільськогосподарського призначення, перехід прав на землю.

**Постановка проблеми.** Незавершеність земельної реформи та відтермінування запровадження ринку земель сільськогосподарського призначення в Україні до прийняття закону про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 01 січня 2018 року, викликало чергову хвилю обговорення проблеми скасування мораторію. Під час проведення дискусій народні депутати у своїх поясненнях щодо бачення ринку землі часто ототожнюють поняття «обіг земель сільськогосподарського призначення» та «ринок земель сільськогосподарського призначення», що ускладнює підготовку якісного законопроекту, яким мають бути врегульовані суспільні відносини щодо переходу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення на основі ринкових механізмів. У зв'язку із цим метою даної статті є з'ясування змісту поняття «обіг земель сільськогосподарського призначення» та його співвідношення з іншими подібними поняттями, оскільки саме до прийняття ЗУ «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» чинне законодавство пов'яже продовження дії мораторію, що є стримуючим фактором розвитку економіки України та покращення благополуччя громадян.

**Стан дослідження.** Визначенням поняття «обіг земель» та «ринок земель» займалися відомі українські та російські вчені: М.О. Сиродоев, М.В. Шульга, С.І. Герасін, В.В. Носік, П.Ф. Кулинич, С.І. Хом'яченко, Ф.П. Румянцев та інші.

**Мета статті** – розглянути деякі проблеми, пов'язані з визначенням поняття «обіг земель сільськогосподарського призначення». Здійснити аналіз легальних та доктринальних підходів до визначення понять «обіг земель», «оборот земель» та «ринок земель», визначено їхнє співвідношення.

**Виклад основного матеріалу.** Земельний кодекс України [1] у п. 15 Перехідних положень лише згадує поняття «обігу земель», але не містить його легального визначення. На нашу думку, законодавець має сформулювати таке визначення у відповідному законопроекті.

Так, у проекті Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення» (реєстраційний № 11315 від 10.10.2012 р.) [2] обіг земель визначений як врегульовані нормами законодавства суспільні відносини щодо переходу прав на земельні ділянки з підстав і в порядку, визначеному законом, договором, рішенням суду. Таке визначення є, на нашу думку, загальноприйнятим та розкриває досліджуване поняття через предмет суспільних відносин та підстави їх виникнення.

Водночас проектом Закону України «Про ринок земель» (реєстраційний № 9001-д від 07.12.2011 р.) [3] передбачалося, що обіг земельних ділянок (прав на них) являє собою перехід права на земельну ділянку від однієї особи до іншої на підставі правочинів, у тому числі укладених за результатами земельних торгів. Даний підхід, запропонований авторами цього законопроекту, є вузьким та виділяє лише один із способів обігу земель – шляхом укладення договорів за результатами земельних торгів. Дане визначення підходить для цілей законопроекту № 9001-д, оскільки ним передбачено процедуру проведення земельних торгів. З іншого боку, таким визначенням необґрунтовано не охоплено інші способи переходу прав на земельні ділянки, такі як отримання земельної ділянки у власність або в постійне користування на підставі рішення органу державної влади, органу місцевого самоврядування або на підставі інших, зокрема, безоплатних цивільно-правових договорів.

Незважаючи на те, що поняття «обіг земель» останнім часом усталено вживається в українській юридичній термінології, зокрема в п. 15 ЗК України та проектах законів про обіг земель сільськогосподарського призначення, в юридичній літературі можна зустріти й інше поняття – «оборот земель». «Обіг земель» та «оборот земель» часто використовуються авторами як тотожні поняття без розрізнення їх змісту з метою уникнення повторювань у тексті. Поняття «оборот земель» вживається науковцями в силу обраного ними уніфікованого підходу для позначення суспільних відносин із переходу прав на земельні ділянки, а тому не можна вважати помилковим вживання терміну «оборот земель» чи «обіг земель», якщо в їхній зміст автор вкладає вищенаведене визначення понять, які, на нашу думку, є синонімічними.

Варто звернути увагу, що термін «оборот земель» використовується в російській доктрині земельного права та закріпленний у Федеральному законі Російської Федерації «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» від 24.07.2002 № 101-ФЗ [4]. Складність перекладу російського терміну «оборот» на українську мову спробувала дослідити російський науковець Ю.В. Виниченко, на думку якої, з точки зору російської мови українське слово «обіг» можна перекласти на російську як «оборот» у значенні поняття «обіг земельних ділянок» і як «обращение» по відношенню до обігу цінних паперів. Очевид-

но, що поняття «оборот» і «обращение» не є тотожними, що ускладнює коректний переклад іншомовних слів на російську мову [5, с. 124]. У зв'язку із цим науковцем пропонується у випадку відсутності в рідній чи іноземній мові слова-аналога вказувати слово не за допомогою перекладу, а шляхом транслітерації (напр., «обіг»).

Даний висновок Ю.В. Винниченко вважаємо обґрунтованим, проте дещо незвичним для доктрини земельного права України. На нашу думку, для перекладу іншомовного слова на українську потрібно використовувати український аналог разом зі словом, написаним іноземною мовою в дужках (наприклад, «обіг (оборот) земель сільськогосподарського призначення»). Такий підхід дозволить зрозуміти значення слова, яке перекладається, та зберегти його автентичне значення.

Якщо ототожнення понять «обіг земель» і «оборот земель» допомагає уніфікувати підхід до визначення одних і тих же відносин із переходу прав на землю, то ототожнення обох понять із терміном «ринок земель» є недопустимим, оскільки може призвести до неправильного розуміння всіх понять та їх неадекватного використання в законотворчій діяльності. На жаль, в юридичній та економічній доктрині відсутній єдиний підхід до визначення співвідношення між поняттями «обіг/оборот земель» та «ринок земель/земельний ринок». Відсутність розуміння відмінностей між зазначеними поняттями спрягло навіть реєстрації у Верховній Раді України проекту закону «Про ринок земель», проте в силу неодноразових змін до п. 15 Перехідних положень ЗК України видається, що законодавець визначився з терміном, який повинен вживатися для позначення обігу (переходу прав) на земельні ділянки на користь саме «обігу земель».

Як влучно зазначив М.О. Сиродоев, у зв'язку з переходом до ринкової економіки в деяких авторів виникла спокуса співвіднести поняття «ринок земель» і «обіг земель» [6, с. 43].

Г.А. Волков, О.К. Голиченков та О. М. Козир вважають, що поняття «ринок землі» та поняття «оборот землі», які в літературі часто ототожнюються, є різними за змістом. На їхню думку, поняття «ринок земель» є ширшим і охоплює як систему правочинів щодо земельних ділянок, так і систему, що забезпечує механізм та інфраструктуру їх реалізації [7, с. 50].

В.Г. Андрійчук доводить, що набагато ширшим, ніж «обіг земель», є поняття «ринок земель», в основу якого покладено юридичне визнання землі капіталом і можливість здійснення фізичними та юридичними особами загальноновизнаних у світі земельних операцій. Ринок землі можна визначити 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 [8, с. 54].

М.В. Шульга слушно вказує, що у випадку співвідношення понять «ринок земель» та «обіг землі» відбувається змішування економічних та юридичних понять. Науковець вважає, що «ринок земель» – це врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають у процесі здійснення органами державної влади та місцевого самоврядування прав власника на землю від імені Українського народу, а також реалізації фізичними і юридичними особами, державою і територіальними громадами гарантованого Конституцією України суб'єктивного права власності та інших прав на земельні ділянки, формування і функціонування інфраструктури ринку землі, державного і самоврядного регулювання ринку землі на національному, регіональному та місцевому рівнях, забезпечення захисту прав учасників ринку землі. У свою чергу, він визначає «обіг земель»

як врегульовані нормами чинного законодавства суспільні відносини, що виникають між відповідними суб'єктами в процесі переходу прав на конкретні земельні ділянки з підстав і в порядку, передбачених законом, договором або рішенням суду [9, с. 82]. Тобто, на думку науковця, поняття «ринок земель» – це, перш за все, категорія економічна і соціальна, а поняття ж «обігу земель» – більш юридичне, яке фактично означає перехід певних прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої.

С.І. Герасін зазначає, що поняття «ринок земель» є загальним (родовим) поняттям щодо «обігу земель», оскільки в поняття «ринок» не вкладаються безоплатні цивільно-правові угоди, такі як дарування чи спадкування, здійснення яких не опосередковується грошовим або іншим платежем. «Земельний ринок» не можна також вважати і видовою ознакою, як б відмежовувало поняття «обіг земель» від інших понять, які підпадають під ознаки родового, оскільки поняття «ринок земель» включає забезпечувальні механізми та інфраструктуру, які не є і не можуть бути «земельним обігом» [10, с. 67]. У зв'язку із цим ми підтримуємо наведену позицію, що «ринок земель» не є родовим поняттям «обігу земель», оскільки «обіг» за своїм обсягом є ширшим поняттям.

Таким чином, науковці-юристи дотримуються різного розуміння «ринку земель», проте більшість із них погоджуються, що ринок регулює обіг земель на підставі попиту і пропозиції шляхом укладення договорів купівлі-продажу та інших правочинів, думки про різновиди яких відрізняються в науковців.

Беручи до уваги нашу позицію, що «ринок земель» є вузьким поняттям, ніж «обіг земель», варто погодитися з позиціями В.В. Носіка і П.Ф. Кулиничя, які визначають обіг земель через «перехід прав на землю».

Так, В.В. Носік звертає увагу на те, що в юридичному значенні поняття «обіг земельних ділянок» є тотожним поняттю «перехід прав на земельні ділянки». На його думку, обіг земельних ділянок – це 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 [11, с. 53].

На думку П.Ф. Кулиничя, під обігом земельних ділянок слід розуміти перехід від однієї особи до іншої правомірності розпорядження (в складі права власності) або права володіння земельною ділянкою. Термін «обіг земельної ділянки» є юридичною категорією (юридичною абстракцією), якою позначається сукупність врегульованих правом суспільних відносин, у рамках яких відбувається перехід прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої [12, с. 328].

Таким чином, ми підтримуємо визначення обігу земель, наведені В.В. Носіком та П.Ф. Кулиничем, як суспільних відносин, у рамках яких відбувається перехід прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої з підстав і в порядку, передбачених законом, правочинном або рішенням суду. Дане визначення дозволяє не зводити обіг земель виключно до ринкового обігу чи обігу на підставі договорів з землею, а дозволяє поєднати у визначенні всі види та підстави обігу земель, а тому найбільш повно розкрити досліджуване поняття.

Враховуючи вищевикладене, також вважаємо за доцільне визначити місце «ринкового обігу земель» у класифікації видів обігу земель.

С.І. Хом'яченко пропонує поділ земельного обігу на цивільно-правовий обіг земельних ділянок, адміністративний та ринковий обіг земельних ділянок.

Адміністративний обіг земельних ділянок передбачає перехід прав на них на підставі рішень органів державної влади чи органів місцевого самоврядування, зокрема, для передачі в користування або приватизації земельних ділянок державної чи комунальної власності. Також адміністративний обіг може відбуватися на підставі рішення суду, наприклад, у випадку примусового відчуження земельних ділянок із мотивів суспільної необхідності.

Ринковий обіг земельних ділянок відбувається під час переходу прав на земельні ділянки на підставі цивільно-правових договорів на основі співвідношення попиту та пропозиції. Такими договорами є договір купівлі-продажу земельної ділянки та договір оренди земельної ділянки.

У свою чергу, перехід прав на земельні ділянки за іншими цивільно-правовими договорами, такими як міна, дарування, довічне утримання, а також за іншими цивільно-правовими правочинами, що можуть призвести до переходу прав на ділянку (заповіт), є цивільно-правовим обігом земельних ділянок [13, с. 225].

Ми не зовсім погоджуємося з таким підходом, оскільки, на нашу думку, С.І. Хом'яченко намагається надати особливі уваги ринковому обігу, який відбувається на оплатній основі за ринковими цінами. Проте в зазначеній класифікації перехід права на земельну ділянку в ринковому обігу відбувається на підставі договорів купівлі-продажу та договорів оренди, що свідчить про його включення в цивільно-правовий обіг земель.

І.О. Іконицька зазначає, що поняття «земельний обіг» за своїм змістом є ширшим, ніж поняття «ринок земель», оскільки земельний обіг може бути ринковим та неринковим. Як зауважує науковець, неринковий земельний обіг має місце за умов виключної державної власності на землю, коли надання та вилучення земельних ділянок здійснюється виключно на підставі адміністративних актів органів влади [14, с. 75]. Ми не можемо повністю погодитися з даною думкою, оскільки вважаємо, що неринковий обіг відбувається на підставі безоплатних цивільно-правових договорів (наприклад, договору дарування), а наведена І.О. Іконицькою підстава переходу прав скоріше належить до адміністративного обігу.

Російський науковець Ф.П. Румянцев пропонує класифікувати обіг земель за умовою оплатного набуття прав на земельні ділянки на:

1) ринковий – якщо обіг здійснюється на основі відплатних цивільно-правових угод. Сюди ж можна віднести викуп земельних ділянок у власників земельних ділянок, оскільки, незважаючи на те, що вилучення земельної ділянки є примусовим, сам викуп здійснюється за ринковими цінами;

2) позаринковий – на основі актів державних органів та органів місцевого самоврядування про безкоштовне надання земельних ділянок, на основі безоплатних угод, в порядку спадкування, в порядку приватизації сільськогосподарських угідь у спільну власність громадян;

3) «змішаний» – наприклад, викуп земельних ділянок, раніше наданих на обмежених речових правах за «пільговими» цінами, що встановлені в законі, не може бути віднесений повністю ні до ринкового, ні до позаринкового обігу.

Виділення в кожній групі «змішаного» обороту свідчить про різноманіття і складність земельних відносин, які не завжди вписуються в «класичні» схеми.

Також Ф.П. Румянцев вважає, що земельний обіг можна поділити на:

1) «типовий», тобто той, який здійснюється з використанням тих же правових засобів, як і оборот інших об'єктів цивільних прав (угоди, універсальне правонаступництво тощо);

2) «нетиповий», який стосовно інших об'єктів цивільних прав не застосовується (переоформлення раніше виниклих обмежених речових прав) [15, с. 24].

Ми критично ставимося до останньої класифікації, оскільки визначення «нетипового» обігу земель пов'язане з існуванням правових засобів, що не можуть використовуватися під час переходу прав на інші об'єкти. Ми не заперечуємо можливість існування таких засобів, проте запропонований Ф.П. Румянцевим приклад щодо «переоформлення раніше виниклих обмежених речових прав», на нашу думку, полягає в переході прав на підставі адміністративного акту (рішення), можливо, в спрощеній процедурі. У зв'язку із цим ми не бачимо підстав для поділу обігу земель на «типовий» і «нетиповий», оскільки відносимо перехід прав на підставі адміністративних актів до типового обігу земель разом із переходом прав на підставі цивільно-правових правочинів та рішень судів.

**Висновки.** Таким чином, проаналізувавши вищенаведене, можна зробити висновки про співвідношення понять «обіг земель», «оборот земель» та «ринок земель».

По-перше, враховуючи різні доктринальні підходи щодо визначення поняття, яке визначає перехід прав на земельні ділянки, на нашу думку, для уніфікації юридичної термінології в земельному законодавстві України поняття «оборот земель» та «обіг земель» слід ототожнювати, та використовувати останнє задля збереження єдиного розуміння тих самих правових конструкцій.

По-друге, слід розмежовувати поняття «обіг земель» та «ринок земель», оскільки останній за своєю суттю є частиною ширшого поняття «обіг земель» та характеризує суспільні відносини, що пов'язані з переходом речових прав на земельні ділянки між суб'єктами-учасниками ринку, який здійснюється на підставі певних цивільно-правових договорів на основі конкуруючого попиту та пропозиції. Ринок земель з юридичної точки зору являє собою одну з форм переходу речових прав на об'єкти цивільного обороту, а саме земельні ділянки. Ринок земель як одна з форм обігу земель відбувається на підставі двосторонніх правочинів, а саме: договорів купівлі-продажу та договорів оренди, тобто за плату, яка формується співвідношенням попиту і пропозиції на відповідні землі. У зв'язку із цим ми вважаємо, що обіг земель, який відбувається на ринку земель між його учасниками, можна також називати «ринковим обігом земель».

По-третє, «обіг земель» являє сукупність відносин із приводу переходу прав на земельні ділянки в усіх формах та з будь-яких можливих підстав. Враховуючи підстави виникнення цивільних прав та обов'язків, визначені в ст. 11 Цивільного кодексу України, ми вважаємо, що відносини обігу земель можуть виникати з усіх підстав, передбачених ст. 11 ЦК України, зокрема договорів та інших правочинів, актів органів державної влади, органів місцевого самоврядування, рішень суду.

Беручи до уваги наведені підстави виникнення цивільних прав, ми пропонуємо власну класифікацію переходу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення за критерієм підстави набуття прав на ділянку, відповідно до якої можна виділити:

1) адміністративний обіг земель сільськогосподарського призначення, який відбувається на підставі адміністративних актів. Наприклад, отримання земельної ділянки у власність (приватизація) або в постійне користування на підставі рішення органу державної влади або органу місцевого самоврядування;

2) обіг земель сільськогосподарського призначення на підставі судових рішень («судовий обіг»), що може відбуватися за

рішенням суду у випадках, передбачених ст. 143 ЗК України. Наприклад, у випадку невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк права на земельні ділянки можуть перейти державі (органу державної власності) чи територіальній громаді (органу місцевого самоврядування) з відповідною зміною правового титулу на земельну ділянку; у випадку конфіскації земельної ділянки на підставі рішення суду;

3) цивільний обіг земель сільськогосподарського призначення, що відбувається на підставі цивільно-правових правочинів. У цивільному обігу земель сільськогосподарського призначення слід виділяти ринковий обіг земель (ринок земель) та позаринковий обіг земель. На земельному ринку перехід прав на земельні ділянки відбувається на основі конкуруючого попиту та пропозиції на підставі оплатних договорів купівлі-продажу та договорів оренди. Позаринковий обіг характерний для відносин безоплатного переходу прав на підставі двосторонніх (договір міни, дарування, довічного утримання) або односторонніх (заповіт) правочинів.

### Література:

1. Земельний кодекс України [Електронний ресурс]. – Режим доступу до ресурсу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Проект Закону України «Про обіг земель сільськогосподарського призначення», розроблений Держземагентством України // Офіційний веб-сайт Державного агентства земельних ресурсів України [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://land.gov.ua/zakonotvorcha-dialnist/569.html>.
3. Проект Закону України «Про ринок земель». Реєстраційний № 9001-д від 07.12.2011 р. // Офіційний веб-портал Верховної Ради України. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4\\_1?pf3511=41981](http://w1.c1.rada.gov.ua/pls/zweb2/webproc4_1?pf3511=41981).
4. Федеральный закон от 24.07.2002 № 101-ФЗ (ред. от 29.06.2012) «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» [Електронний ресурс]. – Режим доступа : <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=131970>.
5. Виниченко Ю.В. Сложности перевода как показатель проблемы определения содержания юридических понятий (на примере понятий «оборот», «гражданский оборот», «оборотоспособность») / Ю.В. Виниченко // Известия Иркутской государственной экономической академии. – 2014. – № 6. – С. 123–131.
6. Сыродоев Н.А. Правовое регулирование оборота земельных участков // Государство и право. – 1999. – № 9. – С. 41–52.
7. Волков Г.А., Голиченков А.К., Козырь О.М. Развитие рынка земли: правовой аспект / Г.А. Волков и др. // Государство и право. – 1998. – № 2. – С. 50–58.
8. Андрійчук В.Г. Економіка аграрних підприємств / В.Г. Андрійчук. – К. : КНЕУ, 2002. – 624 с.
9. Шульга М.В. Земельне право України / М.В. Шульга, Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – 368 с.
10. Герасин С.И. Правовые основы оборота земель, используемых в сельскохозяйственном производстве : дисс. ... канд. юрид. наук :

12.00.06 / С.И. Герасин. – М. : Институт государства и права РАН, 2000. – 151 с.

11. Носік В.В. Правові питання ринкового обігу земельних ділянок / В.В. Носік // Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні: збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції. – К. : Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України, 2004. – С. 51–56.
12. Семчик В.І. Земельне право України / В.І. Семчик, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга. – К., 2008. – 600 с.
13. Хом'яченко С.І. Поняття та види обігу земельних ділянок / С.І. Хом'яченко // Часопис Київського університету права. – 2009. – №2. – С. 223–228.
14. Иконичкая И.А. Земельное право Российской Федерации: теория и тенденции развития / И.А. Иконичкая. – М., 1999. – 127 с.
15. Румянцев Ф.П. Правовое регулирование оборота земель сельскохозяйственного назначения: вопросы теории и практики : автореф. дис... док. юр. наук / Ф.П. Румянцев. – М., 2011. – 56 с.

### Зубрицький А. В. Соотношение понятия «оборот земель сельскохозяйственного назначения» со смежными понятиями

**Аннотація.** В статті розглянуті деякі проблеми, пов'язані з визначенням поняття «оборот земель сільськогосподарського призначення». Здійснено аналіз легальних і доктринальних підходів до визначення понять «оборот земель» і «ринок земель», визначено їх співвідношення. Визначено місце «риночного оборота земель» в класифікації переходу прав на землю. Предложена класифікація оборота земель сільськогосподарського призначення по критерію оснований придбання прав згідно діючому законодавству України.

**Ключевые слова:** оборот земель, ринок земель, земля сільськогосподарського призначення, перехід прав на землю.

### Zubrytskyi O. Correspondence of notion „agricultural land turnover” with related concepts

**Summary.** The article deals with some issues related to the definition of notion “agricultural land turnover”. The analysis of legal and doctrinal approaches to the definition of notions “land turnover” and “land market” has been accomplished, defined their correspondence. Identified the place of “land market turnover” in the classification of transfer of land rights. Proposed a classification of agricultural land turnover by the criterion of the grounds of the acquisition of rights under the current legislation of Ukraine.

**Key words:** land turnover, land market, agricultural land, transfer of land rights.