

ЗЕМЕЛЬНЕ, АГРАРНЕ ТА ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО

УДК 349.41

DOI: 10.33663/1563-3349-2019-85-167

Ю. В. ЩЕРБЯК

ПЕРЕХІД ПРАВА ВЛАСНОСТІ ГРОМАДЯН НА ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ ЧИ ОБІГ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК СІЛЬСЬКОГОСПОДАРСЬКОГО ЗАБЕЗПЕЧЕННЯ: ПРОБЛЕМИ ЗАКОНОДАВЧОГО РЕГУЛЮВАННЯ

У статті показано, що використання поняття «ринок земель», «обіг земель» не є коректним та прийнятним для застосування щодо відносин зміни власника земельної ділянки. Найбільш вдалим та змістовним визначенням, на думку автора, є «перехід прав на земельні ділянки громадянам», що відображає специфіку об'єкта та особливості правовідносин земельної власності, відповідних процедур. Відповідне визначення доцільно прийняти на законодавчому рівні. Земельні ділянки не зможуть виконувати життєво важливі функції, якщо перебуватимуть в обігу, циркулюватимуть. Тому перехід прав на земельні ділянки має відбуватися під контролем держави, яка виступає гарантом охорони землі як особливої цінності Українського народу.

Ключові слова: обіг земель, ринок земель, перехід прав власності на земельні ділянки.

Shcherbyak Yulia. Transfer of excess of citizens to land plots or circulation of agricultural plots: problems of legislative regulation

It is argued that the transfer of citizens' rights to land cannot be called turnover, since the procedure for transfer under this legal form is completed by state registration of the citizen's ownership of the land on the basis of an administrative act (decision, order) and does not provide for further transfers of rights. The

© ЩЕРБЯК Юлія Василівна — аспірант кафедри цивільного, господарського та екологічного права Національного технічного університету «Дніпровська політехніка»

transfer of rights to citizens on land plots reflects the completed land-legal form and the procedure of changing the forms of ownership of land.

Key words: *land, land, transfer of land rights, guarantees of land rights.*

Нещодавно на вищому державному рівні анонсовано, що з 2020 року в Україні запрацює ринок земель сільськогосподарського призначення. До кінця року депутати мають створити законодавчу базу та затвердити усі механізми для ринку землі¹. Поняття «ринок земель» та суміжне поняття «обіг земель сільськогосподарського призначення» активно використовується у засобах масової інформації та на вищому державному рівні. У зв'язку із цим доцільно провести аналіз понятійного визначення.

Як вже зазначалося автором, динаміка переходу права власності на земельні ділянки відображається законодавцем у таких поняттях, як: набуття прав на земельну ділянку, перехід права на земельну ділянку, передача земельних ділянок, надання земельних ділянок тощо². На нашу думку, при відображенні переходу прав на земельні ділянки необхідно використовувати єдине поняття, певну «формулу», яка б відображала ту процедуру, що відбувається, коли права на земельну ділянку переходять від однієї особи до іншої. Такою «формулою» є поняття «правові форми переходу прав на земельну ділянку громадянам».

Однак, крім зазначених понять, у Перехідних положеннях Земельного кодексу України законодавець використовує поняття «обіг земель», вказуючи, що до набрання чинності законом про обіг земель сільськогосподарського призначення, але не раніше 1 січня 2020 року, не допускається купівля-продаж та інші форми відчуження земель сільськогосподарського призначення. У зв'язку із цим вважаємо за доцільне вдатися до більш поглибленого аналізу поняття «обіг» та доцільності його застосування для відображення процедури зміни власників земельних ділянок.

Тлумачний словник української мови трактує поняття «обіг» у таких значеннях: 1. Використання, вжиток. 2. Циркуляція³. Отже, може застосовуватися виключно стосовно речей, а не земельних ділянок як різновиду природних ресурсів.

У законодавстві застосовується вказаний термін у словосполученнях: обіг цінних паперів⁴, обіг векселів⁵, обіг валют⁶ тощо.

В кожному випадку йдеться про перехід, переміщення, рух самого об'єкта правового регулювання, а не прав на нього.

Крім того, ЗК України містить словосполучення «обіг земельних ділянок». Зокрема, «господарський обіг земельних ділянок» (статті 167, 207 ЗК України), «сільськогосподарський обіг» (стаття 170 ЗК України). Пункти 14, 15 Перехідних положень ЗК України вказують, що до прийняття Закону України про обіг земель сільськогосподарського призначення не допускається купівля-продаж земель сільськогосподарського призначення, внесення їх до статутного фонду. Водночас законодавство не містить визначення поняття «обіг земельних ділянок». З огляду на це вважаємо за доцільне докладніше проаналізувати поняття «обіг земель» та його співвідношення з поняттями «ринок земель» та «перехід прав на землю».

Аналізом понять «обіг земель» та «ринок земель» займалися вчені П.Ф. Кулинич⁷, В.В. Носік⁸, С.І. Хом'яченко⁹, М.В. Шульга¹⁰ та інші. Зокрема М.В. Шульга вказує, що, при використанні понять «ринок земель» та «обіг земель», змішуються економічні та юридичні поняття. На думку автора, «ринок земель» — це здебільшого економічна та соціальна категорія, а «обіг земель» є більшою мірою юридичною категорією, яка відображає перехід прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої¹¹.

С.І. Хом'яченко визначає поділ обігу земельних ділянок на цивільно-правовий, адміністративний та ринковий. При цьому адміністративний обіг земельних ділянок, на думку автора, передбачає перехід прав на такі земельні ділянки на підставі рішень органів державної влади чи органів місцевого самоврядування (приватизація земельних ділянок). Ринковий обіг має місце під час переходу прав на земельні ділянки на підставі цивільно-правових угод, коли наявні попит та пропозиція (купівля-продаж земельних ділянок). Цивільно-правовий обіг включає, на думку автора, перехід прав на земельні ділянки за іншими цивільно-правовими угодами (міна, дарування, довічне утримання, заповіт)¹².

Ми не поділяємо висловлені міркування цього автора у тій частині, що за класифікацією автора ринковий та цивільно-правовий обіг відбувається за цивільно-правовими процедурами та певною мірою є тотожними. Також перехід прав громадянам на земельні ділянки не можна назвати обігом, оскільки процедура

переходу за даною правовою формою завершується державною реєстрацією права власності громадянина на земельну ділянку на підставі адміністративного акту (рішення, розпорядження) та не передбачає подальшої динаміки прав. Перехід прав громадянам на земельні ділянки відображає завершену земельно-правову форму та процедуру зміни форми права власності на земельну ділянку.

П.Ф. Кулинич вважає, що термін «обіг земельної ділянки» є юридичною абстракцією, яка позначає сукупність врегульованих правом суспільних відносин, в межах яких відбувається перехід прав на земельні ділянки від однієї особи до іншої¹³.

Оскільки земельна ділянка — це особливий об'єкт, який ніколи не переміщується (земельна ділянка є сталою у своїй площі, межах, координатах), а «до власників переходять лише права на земельну ділянку» [12, 218] певного цільового використання, то термін «обіг» є неточним стосовно відображення реалій зміни власника земельної ділянки. На нашу думку, найбільш вдалою правовою конструкцією, правовою формулою є «перехід прав на земельну ділянку». З метою спрощення розуміння, вибору і застосування правових форм за якими громадянам переходять права на земельні ділянки, у ЗК України доцільно виділити окремий розділ «Правові форми переходу прав на земельні ділянки громадянам»¹⁴, у якому відобразити усі можливі процедури такого переходу.

Функції землі (земельних ділянок), що виступають об'єктом правовідносин, є багатогранними¹⁵. Так, земля несе на собі продовольчу функцію, тобто є базою для вирощування сільськогосподарської продукції, яка споживається людиною. Склад та якість ґрунтів безпосередньо впливають на рослинництво й тваринництво, промисловість. Іншими словами, те наскільки чисті та родючі ґрунти, впливає на те, якими продуктами харчуватимуться люди, які види промисловості будуть розвиватися.

Цінність земельної ділянки визначається насамперед якістю ґрунтів, яка впливає на наявність багаторічних насаджень, що продукують кисень, необхідний для існування усього живого на планеті. Ґрунти певною мірою визначають кліматичні умови. Завдяки землі та тому, що вона зберігає, ми отримуємо знання про історію нашої країни. Межі (кордони) держави визначаються межами земельної ділянки — території держави. Естетична та

релаксаційна функція землі та об'єктів, що на ній розміщуються, не вимірювана, але є вагомою та цінною. Неможливо турбуватися про громадянина (людину), не турбуючись про землю.

Зважаючи на вищевикладене, можна дійти висновку, що державницькі рішення у земельній сфері мають чи не вирішальніше значення для благополуччя громадян. А наслідки таких рішень матимуть тривалий результат для майбутніх поколінь. Реформування земельної сфери у короткій та тривалій перспективі вплине чи не на кожен сферу суспільних відносин.

На відміну від загального правила, встановленого статтею 319 Цивільного кодексу України («власник має право вчиняти щодо свого майна будь-які дії, що не суперечать закону»), обсяг прав використання земельної ділянки є переважно обмеженим і обумовлюється її цільовим призначенням. Земельна ділянка може (і повинна) використовуватися лише за цільовим призначенням (стаття 91 ЗК України, пункт 4 статті 373 ЦК України)¹⁶.

Власник вирішує, як чинити з належними йому майном чи земельною ділянкою, як їх набути чи позбутися, яким чином і з якою метою їх використати. За його бажанням здійснюється переведення майна з одного економічного стану в інший, з однієї категорії в іншу. При цьому власник розпоряджається своєю земельною ділянкою самостійно у спосіб, визначений законодавством¹⁷.

Право розпорядження земельними ділянками має певні особливості. Законодавством передбачені особливі правила відчуження та надання земельних ділянок у користування (розділ IV ЗК України «Набуття та реалізація прав на землю»), особливі правила щодо обмеження та обтяження права власності (глава 16-18 ЗК України); особливий порядок зміни цільового призначення земельних ділянок (стаття 20 ЗК України). Пошкодження (псування) і тим більше знищення земельних ділянок заборонено і тягне настання юридичної відповідальності (стаття 211 ЗК України)¹⁸. Ці та інші вимоги обумовлюють режим земельних ділянок як об'єктів права.

Водночас, як зазначає В.І. Андрейцев, реалізація прав відповідними власниками земель та земельних ділянок у формах дотримання, застосування становить відповідно до норм та принципів міжнародних договорів сутність суб'єктивного права

власності на землю громадян, Українського народу, держави, територіальних громад, юридичних осіб та іноземних держав тощо. Саме вони є носіями основних повноважень щодо володіння, користування, розпорядження землями (земельними ділянками) та реалізують їх у порядку, встановленому законодавством¹⁹, а не на свій розсуд, як зазначається у ЦК України.

Відповідно до загальнотеоретичного підходу, як зазначають М.В. Цвік, О.В. Петришин, правовідносини, у яких реалізація суб'єктивних прав однієї особи можлива лише через виконання обов'язків іншою особою, називають відносними. У таких правовідносинах поведінка суб'єктів права залежить від волі обох сторін і впорядковується відповідно до вимог правової норми. Відносини, засновані на можливості безпосереднього використання суб'єктом своїх суб'єктивних прав без втручання інших суб'єктів у сферу його діяльності, називаються абсолютними²⁰.

З одного боку, за земельним законодавством правовідносини земельної власності мають абсолютний характер, тобто виключні повноваження щодо володіння, користування, розпоряджання земельними ділянками належать їх власнику і загальна обов'язковість усіх інших суб'єктів утримуватися від їх порушень²¹. Це означає, що в межах таких правовідносин суб'єкту права власності на землю кореспондує обов'язок необмеженого кола осіб щодо утримання від вчинення дій, що можуть порушувати права власника чи перешкоджати йому у здійсненні правомочностей володіння, користування, розпорядження земельними ділянками. Водночас право власності на земельні ділянки є абсолютним. У деяких країнах світу воно обмежується в законодавчому порядку в інтересах суспільства. Зокрема, у післявоєнний період у Німеччині землі сільськогосподарського призначення перейшли у приватну власність в особливий спосіб: спочатку на умовах оренди, в подальшому викуп на пільгових умовах. У Польщі основою сільського господарства є сімейні фермерські господарства, для яких обмежено площі земель, що можуть перебувати в одного власника до 300 га²². Необхідність обмеження права власності на землю в Україні впливає з Конституції України (стаття 13), якою передбачається, що використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію

та природні якості землі. Цим і відрізняється правовий режим земельних ділянок як різновиду природного ресурсу від майна, що знаходиться в обігу.

Стаття 13 Конституції України встановлює, що суб'єктом права власності на землю є Український народ, який здійснює це право через органи державної влади (державна власність) та органи місцевого самоврядування (комунальна власність). Згідно зі статтею 14 Конституції України право власності на землю в Україні набувається і реалізується громадянами виключно відповідно до закону. Тобто земельна ділянка є об'єктом роздільної власності Українського народу²³.

Аналіз досвіду окремих європейських країн, де продаж сільськогосподарських земель дозволено на законодавчому рівні, зокрема в Німеччині, де продажу земельної ділянки передують процедура оцінки незалежними комісіями експертів на підставі щорічного моніторингу цін на неї в різних регіонах країни, що запобігає спекулятивному зниженню ціни. У Польщі земельну оцінку здійснюють у державному агентстві сільськогосподарської нерухомості. У Франції земельний ринок жорстко регульований державою через Товариство управління землями та сільський розвиток — SAFER. Вказане товариство здійснює жорсткий контроль за ціною продажу земельних ділянок, зміною їх цільового призначення, акумулюванням великих площ у одного власника²⁴.

Як бачимо, окремим європейським країнам вдалося знайти такі правові форми переходу прав на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, які б відповідали суспільним інтересам.

Тобто йдеться не про створення умов, коли власник земельної ділянки не матиме права її відчужувати, а про конкретизований зміст категорій, що вживається законодавцем стосовно земельних ділянок

Отже, використання поняття «ринок земель», «обіг земель сільськогосподарського призначення» не є коректним та прийнятним щодо відносин зміни власника земельної ділянки. Найбільш вдалим формулюванням, на нашу думку, є все ж таки поняття «перехід прав на земельні ділянки громадянам», що відображає специфіку об'єкта та особливості правовідносин

земельної власності. Відповідне визначення та процедури переходу доцільно прийняти на законодавчому рівні.

Земельні ділянки не зможуть виконувати життєво важливі функції, якщо перебуватимуть в обігу, циркулюватимуть. Тому перехід прав на земельні ділянки має відбуватися під контролем держави, яка виступає гарантом охорони землі як особливої цінності. Такий контроль держави має полягати в обмеженні кількості переходів прав на земельну ділянку за певний період, відображенні зміни якості ґрунтів в угодах про перехід прав на земельні ділянки, проведенні оцінки земельної ділянки встановленими державою суб'єктами тощо.

1. URL: https://24tv.ua/zelenskiy_anonsuvav_stvorennnya_rinku_zemli_v_ukrayini_u_2020_roku_n1189621. 2. Щербяк Ю.В. Співвідношення понять набуття та перехід прав на земельну ділянку в процесі реалізації громадянами права на землю. *Часопис Київського Університету права*. 2018. №2018/4. С. 249. 3. Великий тлумачний словник сучасної української мови / Уклад. і голов. ред. В.Т. Бусел. Київ-Ірпінь: ВТФ «Перун» 2003. С. 636. 4. Про цінні папери та фондову біржу: Закон України № 3480-IV від 23 лютого 2006. *Голос України*. 2006. 14 квітня. № 69. 5. Про обіг векселів в Україні: Закон України № 2374-III від 05 квітня 2001. *Голос України*. 2001. 01 червня. № 96. 6. Про валюту і валютні операції: Закон України №2473-VIII від 21 червня 2018. *Голос України*. 2018. 06 липня. № 121. 7. Семчик В.І., Кулинич П.Ф., Шульга М.В. Земельне право України. Київ. 2000. 600 с. 8. Носік В.В. Правові питання ринкового обігу земельних ділянок. *Організаційно-правові проблеми розвитку аграрного і земельного ринків в Україні*: збірник тез доповідей і наукових повідомлень науково-практичної конференції. Київ. Інститут держави і права ім. В. М. Корецького НАН України, 2004. 9. Хомяченко С.І. Поняття та види обігу земельних ділянок. *Часопис Київського університету права*. 2009. № 2. 10. Шульга М.В. Земельне право України: підручник / за ред. Шульги М.В. Київ: Юрінком Інтер. 2004. 368 с. 11. Там само. С. 82. 12. Хомяченко С.І. Цит. праця. С. 223-228. 13. Кулинич П.Ф. Земельне право України: підручник / за ред. Семчика В.І. Київ. 2008. С. 328. 14. Кулинич П.Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету*. 2010. № 3. С. 328. 15. Там само. 16. Науково-практичний коментар земельного кодексу України / за ред. А. Мірошніченко, Р. Марусенко. Київ, 2009. С. 195. 17. Земельне право / за ред. В.І. Семчика, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульги. Київ. 2008. С. 142. 18. Науково-практичний коментар земельного кодексу України / за ред. А. Мірошніченко, Р. Марусенко. С. 142. 19. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України: актуальні проблеми практичної теорії. Київ, 2007. С. 201. 20. Загальна теорія держави і права: підручник / за ред. М.В. Цвіка, О.В. Петришина.

Харків, 2009. С. 337. **21.** Андрейцев В. Екологічне право: курс лекцій у схемах. Київ, 1996. С. 55. **22.** Коліубакін В. За кордоном ринок землі є, базару немає. *Урядовий кур'єр*. 2019. № 120. **23.** Каракаш І.І. Право власності на природні об'єкти та їх ресурси в Україні. Одеса. 2017. «Юридична література». С. 170. **24.** Рішення Європейського суду з прав людини справа «Зеленчук і Цицюра проти України заяви 846/16 1075/16». URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79.

References

1. URL: https://24tv.ua/zelenskiy_anonsuvav_stvorenniya_rinku_zemli_v_ukrayini_u_2020_roku_n1189621. **2.** Shcherbiak Yu.V. Spivvidnoshennia poniat nabuttia ta perekhid prav na zemelnu dilianku v protsesi realizatsii hromadianamy prava na zemliu. *Chasopys Kyivskoho Universytetu prava*. 2018. № 2018/4. S. 249. **3.** Velykyi tlumachnyi slovnyk suchasnoi ukrainskoi movy / Uklad. I holov. red. V.T. Busel. Kyiv-Irpin: VTF «Perun» 2003. S. 636. **4.** Pro tsinni papery ta fondovu birzhu: Zakon Ukrainy №3480-IV vid 23 liutoho 2006. *Holos Ukrainy*. 2006. 14 kvitnia. № 69. **5.** Pro obih vekseliv v Ukrainy: Zakon Ukrainy № 2374-III vid 05 kvitnia 2001. *Holos Ukrainy*. 2001. 01 chervnia. № 96. **6.** Pro valiutu i valiutni operatsii: Zakon Ukrainy № 2473-VIII vid 21 chervnia 2018. *Holos Ukrainy*. 2018. 06 lypnia. № 121. **7.** Semchuk V.I., Kulynych P.F., Shulha M.V. *Zemelne pravo Ukrainy*. Kyiv. 2000. 600 s. **8.** Nosik V.V. Pravovi pytannia rynkovoho obihu zemelnykh dilianok. *Orhanizatsiino-pravovi problemy rozvytku ahrarynnoho i zemelnoho rynkiv v Ukraini*: zbirnyk tez dopovidei i naukovykh povidomlen naukovopraktychnoi konferentsii. Kyiv. Instytut derzhavy i prava im. V.M. Koretskoho NAN Ukrainy, 2004. **9.** Khomiachenko S.I. Poniattia ta vydy obihu zemelnykh dilianok. *Chasopys Kyivskoho universytetu prava*. 2009. № 2. **10.** Shulha M.V. *Zemelne pravo Ukrainy: pidruchnyk / za red. Shulhy M.V.* Kyiv: Yurinkom Inter. 2004. 368 s. **11.** Tam samo. S. 82. **12.** Khomiachenko S.I. Tsyt. pratsia. S. 223-228. **13.** Kulynych P.F. *Zemelne pravo Ukrainy: pidruchnyk / za red. Semchyka V.I.* Kyiv. 2008. S. 328. **14.** Kulynych P.F. *Zemelna dilianka yak ob'iekt pravovykh vidnosyn*: poniattia, oznaky, vydy. *Chasopys Kyivskoho universytetu*. 2010. № 3. S. 328. **15.** Tam samo. **16.** Naukovo-praktychnyi komentar zemelnogo kodeksu Ukrainy / za red. A. Miroshnychenko, R. Marusenko. Kyiv, 2009. S. 195. **17.** *Zemelne pravo / za red. V.I. Semchyka, P.F. Kulynycha, M.V. Shulhy*. Kyiv. 2008. S. 142. **18.** Naukovo-praktychnyi komentar zemelnogo kodeksu Ukrainy / za red. A. Miroshnychenko, R. Marusenko. S. 142. **19.** Andreitsev V.I. *Zemelne pravo i zakonodavstvo suverennoi Ukrainy: aktualni problemy praktychnoi teorii*. Kyiv, 2007. S. 201. **20.** *Zahalna teoriia derzhavy i prava: pidruchnyk / za red. M.V. Tsvika, O.V. Petryshyna*. Kharkiv, 2009. S. 337. **21.** Andreitsev V. *Ekolohichne pravo: kurs lektsii u skhemakh*. Kyiv, 1996. S. 55. **22.** Koliubakin V. *Za kordonom rynek zemli ye, bazaru nemaie. Uriadovi kurier*. 2019. № 120. **23.** Karakash I.I. *Pravo vlasnosti na pryrodni obiekty ta yikh resursy v Ukraini*. Odessa. 2017. «Iurydychna literatura». S. 170. **24.** *Rishennia Yevropeiskoho sudu z prav liudyny sprava «Zelenchuk i Tsytsiura proty Ukrainy zaiavy 846/16 1075/16»*. URL: https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/974_c79.

Shcherbyak Yulia. Transfer of excess of citizens to land plots or circulation of agricultural plots: problems of legislative regulation

The Land Code of Ukraine uses the categories: «turnover of land plots», «transfer of rights to land plots». In particular, «economic circulation of land» (Articles 167, 207 of the Land Code of Ukraine), «agricultural circulation» (Article 170 of the Land Code of Ukraine).

Paragraphs 14, 15 of the Transitional Provisions of the LC of Ukraine indicate that until the adoption of the Law of Ukraine on the circulation of agricultural land, it is not allowed to buy and sell agricultural land, to enter them into the authorized fund, etc. At the same time, the current legislation does not define the concept of «land turnover». In view of this, we consider it expedient to analyze the concepts of «land turnover» and its relation with the concepts of «land market» and «transition of land rights». As the land is a special object that never moves, does not move, and only the rights to the land are transferred, the term of turnover is not accurate in terms of reflecting the change of the land owner.

In our opinion, the most successful legal construction, the legal formula is «transfer of rights to land.» In order to simplify the understanding, selection and application of legal forms by which citizens transfer land rights, it is advisable in the LC of Ukraine to separate a separate section «Legal forms of land rights transfer» in which to reflect all possible procedures for such a transfer.

It is argued that the transfer of citizens' rights to land cannot be called turnover, since the procedure for transfer under this legal form is completed by state registration of the citizen's ownership of the land on the basis of an administrative act (decision, order) and does not provide for further transfers of rights. The transfer of rights to citizens on land plots reflects the completed land-legal form and the procedure of changing the forms of ownership of land.

In the article, the author concludes that state decisions in the land sphere are perhaps the most crucial for the well-being of citizens. And the consequences of such decisions will have a lasting effect for future generations. The reform of the land sector in the short and long term will affect almost every sphere of public relations. That is why the correct use of terminological categories is important. This does not deny the right to alienate land (including agricultural land), but about the terminological content of categories used by the legislator in respect of land.

It is argued that the use of the terms «land market», «land turnover» is not correct and acceptable to apply to the relationship of change of land owner. The most successful formulation, in our opinion, is the «transfer of land rights to citizens», which reflects the specificity of the object and the peculiarities of the legal ownership of land ownership. An appropriate definition would be appropriate at the legislative level. Land will not be able to perform vital functions if they are in circulation, «circulate». Therefore, the transfer of rights to land must be under the control of the State, which guarantees the protection of land as a special value.

Key words: land, land, transfer of land rights, guarantees of land rights.