

УДК 349.4

Шаповалова Ольга Іванівна –

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільного та
кримінального права і процесу

Чорноморського національного університету імені Петра Могили

Olha I. Shapovalova –

candidate of juridical sciences, associate professor,
assistant professor of civil and
criminal law and procedure
of the Law Faculty,

Black Sea National University named after Petro Mohyla
(10 68 Desantnikov Street, Nikolayev, Ukraine, 54003)

Земля (земельна ділянка) як благо, як об'єкт цивільних прав

У статті визначено, що актуальність написання статті зумовлена земельною реформою в Україні. Проаналізовані норми права про земельну ділянку як об'єкт майнових прав. Розглянуто комплексний теоретичний підхід до правового режиму землі та земельної ділянки як об'єкту цивільних прав. Визначені ознаки земельної ділянки як об'єкту цивільних прав. Обґрунтована важливість охорони державою земель України. З'ясовано, чим правовий режим земельної ділянки відрізняється від правового режиму іншої нерухомості та іншої речі. Висвітлений погляд на земельну ділянку як на нематеріальне та матеріальне благо. Зроблений висновок про необхідність комплексного правового регулювання земельних відносин, про обмежений правовий режим земельної ділянки. Визначені деякі недоліки земельного законодавства, та надані пропозиції щодо його вдосконалення.

Ключові слова: земля, земельна ділянка як об'єкт цивільних прав, правовий режим землі, оборотоздатність земельної ділянки, земля (земельна ділянка) як нематеріальне та матеріальне благо.

В статье указано, что актуальность написания статьи обусловлена земельной реформой в Украине. Проанализированы нормы права о земельном участке как объекте имущественных прав. Рассмотрен комплексный теоретический подход к правовому режиму земли и земельному участку как объекту гражданских прав. Определены признаки земельного участка как объекта гражданских прав. Обоснована важность охраны государством земель Украины. Выяснено, чем правовой режим земельного участка отличается от правового режима другой недвижимости или другой вещи. Освещён взгляд на земельный участок как на нематериальное и материальное благо. Сделан вывод о необходимости комплексного правового регулирования земельных отношений, об ограниченном правовом режиме земельного участка. Определены некоторые недостатки земельного законодательства, и сделаны предложения по его усовершенствованию.

Ключевые слова: земля, земельный участок как объект гражданских прав, правовой режим земли, оборотоспособность земельного участка, земля (земельный участок) как нематериальное и материальное благо.

O.I. Shapovalova Land (Land Plot) as a Boon, as an Object of Civil Rights

The scientific article is devoted to the study of land (land plot) as an object of civil rights. The article indicates that the relevance of writing an article is due to the land reform in Ukraine. Delimitation of the legal concept of "land" and "land plot" is carried out. The article analyzes the rules of law on a land plot as an object of property rights. An integrated theoretical approach to the legal regime of land and a land plot as an object of civil rights is considered. The features of a land plot as an object of civil rights have been determined. The importance of protecting the lands of Ukraine by the state has been substantiated. It was found out how the legal regime of a land plot differs from the legal regime of other real estate or other things. Land and land plot are

identified with the boon as an object of civil rights. The view of the land plot is illuminated as an intangible and material boon. A critique of the scientific definition of land as an object of land relations is given. It is determined that there is a need for a compromise between private interests, the interests of the land market and environmental interests, which can simultaneously contribute to the protection of the civil law regime of land and the protection regime of a natural object. A distinction is made between the legal regime of construction real estate and the legal regime of land as real estate. It also indicates the difference between a land plot as an object of property rights and other objects of property rights.

The conclusion is made about the need for comprehensive legal regulation of land relations, about the limited legal regime of the land plot. Some shortcomings of land legislation were identified, and proposals were made for its improvement. Further, these objects are examined as an intangible boon and a material boon, and both objects are defined. It is noted that the legal regulation of land relations, the object of which is intangible and material benefits, should be comprehensive, not only private, but also public, taking into account the interests of society. Legal regulation of land relations should contain imperative restrictions, prohibitions and prescriptions related to the fact that land is a national wealth of Ukraine. Proposals to improve land legislation are as follows. It should be added that an important purpose of the land plot is to conduct agriculture on it.

Keywords: land, land plot as an object of civil rights, legal regime of land, turnover capacity of a land plot, land (land plot) as an intangible and material boon.

Постановка проблеми. Земельні відносини в нашій країні знаходяться у стадії розвитку внаслідок земельної реформи, що потребує дослідження правового режиму об'єкта цих відносин – землі, земельної ділянки. Норми права, що регулюють ці відносини, не досконалі, а серед науковців, які досліджують ці проблеми, та законодавців, політиків, юристів, економістів, аграріїв відсутня єдина точка зору. Вдосконалення законодавчого регулювання земельних відносин йде, нажаль, шляхом усунення обмежень, заборон в цієї сфері, вільного відчуження земельних ділянок, створення вільного ринку землі. Не можна погодитися з позицією, що земля, земельна ділянка є звичайним товаром на ринку, що вільно обертається, та урівняти їх юридично. При цьому нехтуються конституційні норми про землю як національне багатство, природний ресурс, що перебуває під особливою охороною держави.

Метою статті є обґрунтування позиції, що земля (земельна ділянка) є специфічним об'єктом цивільних прав, а тому потребує особливої охорони державою, особливого правового режиму, а також метою статті є аналіз теоретичних та практичних проблем, вироблення пропозицій та рекомендацій щодо вдосконалення правового регулювання земельних відносин.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Науково-теоретичним підґрунтям цього дослідження послужили праці таких українських учених у галузі цивільного,

земельного й екологічного права, як: В.І. Андрейцев, Г.І. Балюк, Д.В. Бусуйок, Ю.О. Вовк, А.П. Гетьман, В.К. Гуревський, К.О. Дремлюга, В.М. Єрмоленко, Н.В. Ільків, І.І. Каракаш, Т.О. Коваленко, Т.Г. Ковальчук, І.О. Костяшкін, М.В. Краснова, Т.В. Лісова, Н.Р. Малишева, Р.І. Марусенко, А.М. Мірошніченко, В.Л. Мунтян, О.І. Настіна, О.М. Пащенко, О.О. Погрібний, А.І. Ріпенко, В.Д. Сидор, Н.І. Титова, В.І. Федорович, В.О. Чуйков, Ю.С. Шемшученко, М.В. Шульга та ін. Щодо співвідношення понять «земля» та «земельна ділянка» О.І. Настіна вважає, що «правові категорії «земля», «землі», «земельна ділянка» позначають саме об'єкти права державної власності на землю та співвідносяться як загальне, часткове і одиничне. Поняття «земля», «землі» розглядаються як узагальнюючі правозастосовні категорії, є інтегрованими поняттями, застосовуються у першу чергу для позначення об'єктів державної і комунальної власності» [4, 207]. Погоджуємося з думкою О.Г. Бондар про необхідність зміни терміна «земля на поняття «земельний фонд як об'єкт права власності народу» [5, 12]. Але, нажаль, позиції науковців суперечливі та немає їх чіткої визначеності щодо землі (земельної ділянки) як комплексного, складного об'єкту.

Невирішені раніше проблеми. У чинному законодавстві відсутнє однозначне визначення, що є об'єктом цивільних прав, земельна ділянка чи земля. Назва глави 27 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) [2], визначає об'єктом права власності землю

(земельну ділянку), що означає тотожність цих термінів. Ст.2 Земельного кодексу України (далі – ЗК) [3] об'єктами земельних відносин визначає землі, земельні ділянки та права на них. Але за Земельним кодексом земля визначається національним багатством (ст.1), територіальним базисом, природним ресурсом і основним засобом виробництва (ст. 5), землі знаходяться в межах території України (ст.2), тому ці два поняття не можна ототожнювати. У наукових дослідженнях попередників невирішеною раніше проблемою вважаємо недосконалість визначення поняття земельної ділянки як об'єкту цивільних прав, розкриття його як складного об'єкту, як немайнового та майнового блага.

Виклад основного матеріалу дослідження. У ст.177 ЦК земля (земельна ділянка) не названа серед видів об'єктів цивільних прав, але цей перелік не є вичерпним, узагальнюючою ознакою видів таких об'єктів є те, що вони є благами. Беззаперечно, що земля (земельна ділянка) є благом та ця ознака є визначальною для цього об'єкта. Підтверджує це ст. 373 ЦК, визначаючи землю (земельну ділянку) об'єктом права власності. Тому потребує дослідження здатність такого об'єкта як земля (земельна ділянка) до участі у цивільному обігові, тобто її оборотоздатність. Для цього проаналізуємо юридично значимі ознаки, властивості цього об'єкта, що відрізняють його від інших об'єктів цивільних прав.

Н.І. Тітова вважає, що унікальність земель як об'єкта правової регламентації полягає у тому, що правовий режим не може бути ототожнений з режимом звичайного майна у цивільно-правових відносинах [6, 73]. Внаслідок цієї унікальності, на думку О.Ю. Дрозда «особлива охорона державою земель» вказує на специфічний правовий режим земель як територіально-просторової та матеріальної основи існування держави в межах кордонів України, що характеризується цілісністю й недоторканністю і відображає її суверенітет – як основний принцип функціонування незалежної держави» [7, 26]. Унікальність та специфічний правовий режим землі (земельної ділянки) пояснюється тим, цей об'єкт цивільних прав пов'язаний з інтересами суспільства, з екологічною ситуацією і природними якостями землі, він має перебувати під особливою

охороною держави, мати цільове призначення, тому вважаємо, що земельна ділянка не може вільно відчужуватися, та повинна мати правовий режим речі обмеженої або вилученої із цивільного обігу. Цей об'єкт повинний відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої залежно від того, наскільки такий обіг допускається чинним законодавством. Такий режим оборотоздатності землі обумовлений тим, що земля є основним національним багатством, перебуває під особливою охороною держави, право власності на землю набувається і здійснюється відповідно до закону. На думку О.І. Настіної «унікальність землі полягає в її родючості, кількісній обмеженості в природі, не відтворюваності, що повинно враховуватись законодавцем при визначенні правового режиму землі» [4, 207]. Оскільки земельні ділянки індивідуалізовані, мають різний правовий режим, то процес надання прав на ділянку та обсяг цих прав має відрізнятися, що також потрібно закріпити імперативними нормами земельного законодавства, зокрема не можна надавати у приватну власність землі, вилучені із цивільного обігу.

Важливою ознакою будь-якого об'єкта прав є призначення. Відповідно до ч.3 ст. 79 ЗК право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, необхідний для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Вважаємо цю норму не коректною, оскільки пропущено таке важливе призначення земельної ділянки, як ведення на неї сільського господарства. Для земельних ділянок визначення їх цільового призначення є особливо важливою ознакою правового режиму, яке індивідуалізує їх як речі, визначає межі їх оборотоздатності, це території, що потребують підвищеного захисту та охорони з боку держави, тому з метою їх визначення вкрай важлива державна інвентаризація всіх земель. Земельна ділянка як річ має незамінні індивідуально-визначені ознаки, тобто щодо неї має бути здійснено формування відповідно до ст. 79-1 ЗК, її місцезнаходження має бути визначено, межі мають бути описані та документально оформлені на підставі спеціальних заходів землеустрою, межування, визначення місцезнаходження та ця інформація має бути внесена до Державного земельного кадастру. На момент присвоєння земельній ділянці кадастрового номеру вона

вважається сформованою, та стає об'єктом цивільних прав, але суб'єктивні цивільні права на неї можуть бути ще відсутні. Тільки після формування можна реєструвати майнові права на земельну ділянку, здійснювати будь-які розпорядження нею. Неможливість переміщувати земельну ділянку у просторі є важливішою ознакою земельної ділянки як нерухомості. Але правовий режим об'єкта цивільних прав, нерухомості, земельна ділянка набуває з моменту державної реєстрації.

Оскільки земельна ділянка як об'єкт цивільного права є різновидом речі, то як річ вона має таку ознаку як подільність, тобто має технічну та юридичну можливість або її відсутність поділятися на декілька ділянок меншого розміру. Як виняток, закон не допускає поділу та відокремлення земельної ділянки під будинком. При цьому в законі треба встановлювати не тільки максимальні, але і мінімальні розміри земельних ділянок в залежності від призначення земельної ділянки.

Земельна ділянка – це не тільки поверхневий ґрунтовий шар, площа у певних розмірах, це фізично складний об'єкт, що включає водні, рослинні об'єкти, простір над і під поверхнею, як можливість та реалізація зведення будівель, споруд тощо. Оскільки можливо визначити декілька видів взаємозв'язку земельної ділянки з іншими об'єктами та враховуючи, що законодавство відносить будівлі, споруди тощо до самостійних об'єктів цивільних прав, що викликає конкуренцію прав, тому одночасно земельна ділянка є юридично складним об'єктом прав. Вважаємо, що критерієм в цій проблемі має бути призначення земельної ділянки: а) для сільськогосподарського призначення ділянка має бути головною річчю, а будівлі, споруди є належністю до ділянки, б) для земель населених пунктів має бути навпаки.

Як до об'єкту нерухомості, до земельної ділянки пред'являються такі юридичні вимоги, що є до нерухомості: державна реєстрація правочинів із земельними ділянками, речові права на земельну ділянку, їх обмеження, виникнення, перехід та припинення; з моменту цієї реєстрації відбувається перехід права власності на земельну ділянку за договором, а також перехід права власності на земельну ділянку до добросовісного набувача; виконання зобов'язання, пред'явлення позовів, стягнення

здійснюється, як правило, за місцем знаходження нерухомості – земельної ділянки. Але не можна ототожнювати земельну ділянку як нерухомість з будівельною нерухомістю у головному: земля є природним ресурсом, основою життя та діяльності людини, об'єктом природи, саме в цьому сенсі правове регулювання земельних відносин повинно мати комплексний характер, не тільки приватноправовий, але і публічний, з урахуванням інтересів суспільства, а тому правове регулювання земельних відносин повинно містити імперативні обмеження, заборони та приписи, пов'язані з тим, що земля є національним багатством України [1]. Такі норми, що захищають публічний інтерес у використанні землі, мають міститися у земельному законодавстві, таким чином має здійснюватися державне регулювання земельних відносин, зокрема це норми, що встановлюють особливий порядок припинення права власності на землю шляхом вилучення ділянки, у тому числі через викуп, для державних або комунальних потреб. Відрізняється правовий режим земельної ділянки від правового режиму будівельної нерухомості також наступним: повноваженнями власника земельної ділянки по використанню для власних потреб загально розповсюджених корисних копалин, підземних вод, ставків, кар'єрів, а також прибутків, отриманих внаслідок господарського використання ділянки; правом споруджувати на ділянці будівлі, споруди, здійснювати їх перебудову та знесення, тобто правом здійснювати повноваження користування річчю. Відрізняється режим земельної ділянки як об'єкту нерухомості обмеженням колом речових прав, не застосовується щодо неї право господарського відання, оперативного управління.

Земельна ділянка як об'єкт майнових прав відрізняється від інших об'єктів майнових прав тим, що є не тільки річчю, але і природним ресурсом, який має слугувати суспільним інтересам, як надбання народу України. Саме цим пояснюється змішаний (приватноправовий та публічно-правовий) характер правового регулювання земельних відносин. Такий компроміс між приватними інтересами, інтересами ринку землі та природоохоронними інтересами може одночасно сприяти захисту

режиму цивільно-правового обігу землі та охоронному режиму природного об'єкта.

Об'єктами земельних відносин стаття 2 ЗК визначає не тільки землі, земельні ділянки, але і права на них. Як пояснює О.І. Настіна «право власності на землю визначає забезпечену законом можливість володіння, користування і розпорядження, де право користування стосується самої земельної ділянки, а правомочність володіння і розпорядження стосується не самого об'єкту власності – землі, а лише права на землю» [4, 206]. Такі права на землю також підлягають державній реєстрації, оформлюються відповідними документами та можуть бути предметами договорів, наприклад, внаслідок уступки права вимоги право отримувати орендну плату за користування земельною ділянкою набуває інша особа, яка не є власником, але має майнове право на таку вимогу.

Частина 1 ст. 79 ЗК визначає земельну ділянку об'єктом права власності як частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Убачається, таке визначення не є коректним, оскільки щодо земельної ділянки як потенційного об'єкта прав власності не може бути визначені права, а може бути визначена тільки оборотоздатність, тобто правовий режим відчуження або переходу від однієї особи до іншої в порядку правонаступництва чи спадкування або іншим чином, якщо цей об'єкт не вилучений з цивільного обороту або не обмежений в обороті. Суб'єктивні права щодо конкретної земельної ділянки можуть бути визначені тільки після відбуття юридичних фактів (дій та подій).

Дослідники земельної ділянки як об'єкта правовідносин багаторазово намагалися надати визначення предмету свого дослідження. П.Ф. Кулинич надає таке визначення: «Земельна ділянка як об'єкт земельних правовідносин являє собою частину земної поверхні, яка відмежована від решти земної поверхні визначеними у встановленому порядку межами та, відповідно, певним місцем розташування, а також встановленими щодо неї правами і обов'язками» [8, 218]. Повторимо цю фразу ще раз, залишивши тільки головне: ділянка являє собою частину поверхні, яка відмежована межами, місцем розташування, а також встановленими щодо неї

правами та обов'язками. У сухому залишку отримали те, що ділянка відмежована правами та обов'язками. На наш погляд, у цьому визначенні відсутня логічна послідовність викладення.

Саме просте визначення об'єкта прав, знайоме нам зі студентської лави: об'єкт права – це те, з приводу чого виникають відносини між суб'єктами. Найбільш всеохоплюючим позначенням об'єкта цивільних прав за ст. 177 ЦК є благо, яке може бути матеріальним та не матеріальним. Землю та земельну ділянку можна ототожнювати з благом як об'єктом цивільних прав, яке також може бути нематеріальним та матеріальним.

Земля як природний ресурс, як природне середовище, безпечне для життя та здоров'я докіль є не матеріальним об'єктом, а земельна ділянка є матеріальним об'єктом, фізично відчутним, що має економічну форму товару, має об'єктивне матеріальне існування як поверхневий шар ґрунту у межах цієї ділянки, може містити водні об'єкти, ліси тощо. Матеріальність цього об'єкту полягає у його неспоживності, що полягає у можливості нескінченного використання землі як товару, що не зношується та не рушиться у процесі експлуатації.

Висновки. Земля (земельна ділянка) як об'єкт правовідносин є благом нематеріальним як природне середовище та природний ресурс забезпечення життя та діяльності людини, як національне багатство, територіальний базис в межах території України; та благом матеріальним, як річ, що має обмежену оборотоздатність внаслідок цільового призначення або вилучена з цивільного обігу, має такі ознаки як сформованість (не замінну індивідуальну визначеність), неспоживність, родючість, не відтворюваність, ділимість, це поверхневий ґрунтовий шар, площа у певних розмірах, що має межі та місце розташування, включає водні, багаторічні рослинні об'єкти, простір над і під поверхнею, необхідний для ведення сільського господарства, зведення будівель, споруд тощо. На підставі цього правове регулювання земельних відносин, об'єктом яких є нематеріальні та матеріальні блага, повинно мати комплексний характер, не тільки приватноправовий, але і публічний, з урахуванням інтересів суспільства, а тому правове регулювання земельних відносин

повинно містити імперативні обмеження, заборони та приписи, пов'язані з тим, що земля є національним багатством України.

Вважаємо за необхідне доповнити ч.3 ст. 79 ЗК таким важливим призначенням земельної ділянки як ведення на неї сільського господарства.

Вважаємо за необхідне із ч.1 ст. 79 ЗК про земельну ділянку як об'єкт права власності

вилучити фразу «з визначеними щодо неї правами» та додати: «з визначеним щодо неї обсягом оборотоздатності».

Перспективу подальших розвідок у даному напрямі бачимо у дослідженні проблеми речових прав на земельні ділянки як об'єкту цивільних прав.

Список використаних джерел:

1. Конституція України. URL: zakon.rada.gov.ua.
2. Цивільний кодекс України. URL: zakon.rada.gov.ua.
3. Земельний кодекс України. URL: zakon.rada.gov.ua
4. Настіна О.І. Правовий зміст державної власності на землю в Україні. *Науковий часопис НПУ ім. М.П. Драгоманова. Серія №18. Економіка і право. Випуск ПРАВО. 21'2013. С. 205-210*
5. Бондар О.Г. Земля як об'єкт права власності на земельним законодавством України: автореф. дис. ...канд. юрид. наук. 20 с.
6. Титова Н. І. До концепції нового основного земельного закону України. *Право України. 2000. № 4. С. 68-73.*
7. Дрозд О.Ю. Земля як об'єкт земельних відносин. *Адвокат. № 1 (100). 2009. С. 25-29*
8. Кулинич П.Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права. 2010/3. С. 215-218.*

References:

1. Konstytutsiia Ukrainy. URL: zakon.rada.gov.ua.
2. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy. URL: zakon.rada.gov.ua.
3. Zemelnyi kodeks Ukrainy. URL: zakon.rada.gov.ua
4. Nastina O.I. Pravovyi zmist derzhavnoi vlasnosti na zemliu v Ukraini. *Naukovyi chasopys NPU im. M.P. Drahomanova. Seriiia №18. Ekonomika i pravo. Vypusk PRAVO. 21'2013. С. 205-210*
5. Bondar O.H. Zemlia yak ob'iekt prava vlasnosti na zemelnym zakonodavstvom Ukrainy: avtoref. dys. ...kand. yuryd. nauk. 20 s.
6. Tytova N. I. Do kontseptsii novoho osnovnoho zemelnoho zakonu Ukrainy. *Pravo Ukrainy. 2000. № 4. S. 68-73.*
7. Drozd O.Yu. Zemlia yak ob'iekt zemelnykh vidnosyn. *Advokat. № 1 (100). 2009. S. 25-29*
8. Kulynych P.F. Zemelna dilianka yak ob'iekt pravovykh vidnosyn: poniattia, oznaky, vydy. *Chasopys Kyivskoho universytetu prava. 2010/3. S. 215-218.*