

УДК 349.4

А.І. РІПЕНКО, канд. юрид. наук, Одеська міська рада

ПРАВОВІ ПИТАННЯ ВИКОРИСТАННЯ НАДЗЕМНОГО ТА ПІДЗЕМНОГО ПРОСТОРУ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК

Ключові слова: земельна ділянка, річ, простір, надземні простори, підземні простори

На теперішній час актуальними є питання правової регламентації відносин з одночасного використання наземних, надземних та підземних просторів (площ) «землі» різними суб'єктами для неоднакових потреб. Найбільш гостро це відчувається у великих містах, де будуються підземні торговельні центри, метрополітени тощо. Насправді, «земельні» відносини виникають і у зв'язку з будівництвом транспортних розв'язок у різних рівнях, естакад, залізничних переїздів та таке інше. На них нерідко розміщуються певні комерційні об'єкти, наприклад, рекламні конструкції, та можуть гіпотетично знаходитись об'єкти роздрібної торгівлі тощо. Не піддаємо сумніву, що використання територіально обмежених земель населених пунктів «у різних площинах» є значно більш ефективним у порівнянні до традиційної господарської експлуатації земної поверхні.

Аналіз чинного законодавства та практики правозастосування свідчить, що використання надземних і підземних просторів земельних ділянок на праві сервітуту, суперфіцію, спільної власності, спільної оренди породжує значну кількість проблемних питань. Нижче спробуємо описати найбільш, на нашу думку, типові з них.

У науці вітчизняного земельного права в цілому усталеним є розуміння «землі» як розташованої над надрами поверхні, що охоплює ґрунтовий шар чи територіальний простір. У свою чергу «земельна ділянка» – це частина

«землі», що має чітко визначені в порядку землеустрою та зафіксовані у «двовимірному просторі» межі. Закріплене у ч.1 ст.79 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) поняття земельної ділянки як «частини земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування з визначеними щодо неї правами» не дає змогу визначити, до яких саме меж розповсюджується панування власника ділянки «вниз» та «вверх». Частина 3 вказаної статті ЗКУ встановлює правило: «право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір¹, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд». Практично аналогічні положення з цього приводу закріплені у ч.3 ст.373 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ)². Як видно, законодавець намагається поширити на відповідний простір (його частину) саме суб'єктивне право власності, але такий простір не розглядається як необмежений, а тому можна казати, що в Україні не діє

¹ Питання щодо «матеріальності простору» є дискусійним як у філософській науці, так і в інших галузях. Як відмічає А. Уйомов у роботі «Вещи, свойства, отношения»: «Диалектический материализм считает, что материя не тождественна пространству. Оно не является единственным или даже самым важным свойством материи. Материя представляет собой бесчисленное многообразие различных качеств...». В історичному плані можна вказати на різні інтерпретації простору «простору як порожнини» та протилежний підхід: «простір є невіддільним від особливої матеріальної субстанції, що всюди проникає та є всеосяжною. Простір не є порожниною» (Анаксагор). З точки зору теорії права це можна проілюструвати наступним питанням: чи можна вважати персоналізовану та ідентифіковану частину, скажімо, «порожнього простору» річчю, тобто предметом матеріального світу? Окремі міркування автора статті з певних аспектів цієї складної проблематики наведені далі.

² У ЦКУ вживається термін «поширюється» замість використаного у ЗКУ слова «розповсюджується». Відповідно до ст.373 ЦКУ власник земельної ділянки може використовувати на свій розсуд все, що знаходиться над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом та якщо це не порушує прав інших осіб.

відомий у світі принцип поширення прав власника землі «від центру Землі і до Неба» («*cuius est solum, eius est usque ad coelum et ad inferos*» чи англ. «for whoever owns the soil, it is theirs all the way up to Heaven and down to Hell») у необмеженому вигляді. Простір, на який має поширюватись право земельного власника, за формулюванням ч.3 ст.79 ЗКУ, обмежується висотою та глибиною, необхідними для зведення певних будівель і споруд. Звичайно, будівництво не є єдиним варіантом використання простору земельних ділянок. Навіть саджаючи сільськогосподарські культури чи дерево, особа використовує «вертикальний простір». Загалом, на нашу думку, вітчизняне законодавство намагається частково втілити відомий у окремих зарубіжних країнах підхід, згідно з яким протяжність простору, в межах якого власник ділянки може «панувати», визначається його *економічним інтересом*. Тож там, де власник не має економічного інтересу – вже не його власність. Але в Україні дане правило «обростає» певними додатковими ускладненнями у вигляді необхідності використання ділянки відповідно до її цільового призначення. Можна сказати, що просторові межі реалізації власницьких прав за вітчизняним законодавством обмежуються цільовим призначенням, а також деталізуються містобудівною документацією (зокрема, зонінгом). На наш погляд, принцип цільового використання земель має бути поступово вилучений із законодавства (цивільного, екологічного, природоресурсного та ін.), а те, що власнику «можна робити» і «в яких межах», має визначатись засобами територіального (просторового) планування.

У будь-якому разі, справедливо ставити питання визначення земельної ділянки як частини простору, а не лише як безпосередньо «поверхні». Дана постановка питання властива науці цивільного права, що, однак, не виключає дослідження таких проблем в межах земельно-правової науки. У цивільно-правовій науці наведена значна кількість визначень земельної ділянки як речі, об'єкта

прав, блага тощо. Так, окремі автори визначають земельну ділянку як «нерукотворную телесную вещь, представляющую собой *пространство* (курсив наш – А.Р.), границы которого определены в установленном законом порядке, а собственник которого вправе использовать по своему усмотрению все, что находится над и под поверхностью этого пространства, если иное не предусмотрено законодательством о недрах, иными законами и не нарушает прав других лиц» [1]. Щоправда, в цьому конкретному визначенні невдалою є конструкція «*над і під поверхнею простору*». На нашу думку, простір у юридичному значенні охоплює як підземну, так і надземну «частини» земельної ділянки. За визначенням російського цивіліста В.В. Чубарова: «земельный участок – это недвижимая *телесная вещь* (как правило, нерукотворная), *представляющая собой пространство* (курсив – А.Р.), в том числе пространство над поверхностью земли, границы которого определены в установленном законом порядке» [2, с.96].

Порушене питання зачіпає й більш загальну проблему співвідношення предметів земельного та цивільного права як правових галузей та галузей законодавства. Приєднуємось до думки тих дослідників, які вважають чітке і заздалегідь однозначне їх розмежування неможливим і недоречним. Як відмічає російський науковець О.І. Крассов (стосовно перспектив розвитку сучасного (російського) земельного права): «...происходит законодательное обособление режима недвижимого имущества как единого целого... главную роль в этом процессе играет земля как основа недвижимого имущества... в перспективе земельное право будет охватывать весь комплекс отношений по поводу недвижимости, постепенно формируется *право недвижимости* как единая самостоятельная отрасль российского права» [3, с.14]. На думку вченого, створення права нерухомоті (земельного права) як галузі стане завершенням процесу розвитку земельного права в умовах ринкової економіки, що відповідає тенденціям право-

вого регулювання в цій галузі, зокрема, у зарубіжних країнах. Звичайно, пропозиції дослідника є дискусійними.

Не вдаючись у деталі, на нашу думку, перспективи реформування вітчизняного законодавства навряд чи варто пов'язувати із подальшим поглибленням «розгалуження» законодавства, що регламентує використання земельних територій країни, розміщених на них майнових об'єктів, надземного та підземного просторів тощо.

На відміну від, наприклад, Цивільного кодексу Франції вітчизняне законодавство, як відзначалось вище, обмежує використання земель певними просторовими межами, але чітких принципів і критеріїв цього обмеження в законі немає. У сучасних умовах використання «землі» може бути пов'язане з поглибленням (іноді значним, як то – риття великих котлованів для зведення багатоповерхових будинків) під поверхню земельної ділянки³. На нашу думку, риття таких котлованів чи улаштування глибоких фундаментів слід розглядати як одну зі сторін господарського використання самої землі (земельної ділянки), а не надр. «Просторовий критерій» відмежування землекористування від надрокористування за принципом, наприклад, «глибже 32 метрів – це вже надра» виявити та зафіксувати майже неможливо⁴. Навряд чи доцільно казати і про «якісний критерій», що враховував би якісні ознаки та властивості певних порід та окремих частин земної кори («земля» в юридичному сенсі – це не завжди «грунтовий шар»). Наприклад, розташування в українській столиці та інших великих містах торговельних об'єктів під землею ставило «в

³ Будь-який «фундамент» за нормативно-правовим визначенням – це *підземна частина* будинку, через яку передається навантаження від його *надземної частини* на ґрунт.

⁴ Хоча, наприклад, відповідно до Гірничого кодексу Франції 1956 р. державною власністю визнаються надра землі, починаючи з 2-метрової глибини, а також шахти та нерухоме майно, необхідне для їх експлуатації.

глухий кут» навіть перевіряючих, що контролювали правомірність використання відповідних територій.

У правовій доктрині запропоновано декілька критеріїв «делімітації землі та надр». Один з найбільш вдалих і обґрунтованих з них, на нашу думку, – за основною метою використання. Так, користування субстратом надр (видобування корисних копалин тощо), коли економічний інтерес для користувача становить субстанція надр як певний ресурс – це надрокористування; використання підземного простору для не пов'язаних із цим потреб – землекористування. Насправді, у багатьох випадках відбувається як надро-, так і землекористування, але зазвичай всі необхідні документи не оформлюються. Окремі дослідники навіть вказують на те, що використання надр у будь-якому разі передбачає використання земельної ділянки [4] (хоча підземне будівництво, скажімо, гілок метро значної протяжності під землею важко назвати використанням кожної земельної ділянки, розташованої на земній поверхні).

Можливість використання земельної ділянки як частини простору її власником (користувачем) обмежується такими умовно виділеними нами «інструментами»: 1) економічними інтересами самого власника (користувача); 2) цільовим призначенням земельної ділянки; 3) положеннями планувальної землепорядної та містобудівної документації (зокрема, зонінгу); 4) правовим режимом об'єктів і ресурсів, що становлять особливий суспільний інтерес (фактичне вилучення субстрату надр та відповідного простору зі сфери панування власників земельних ділянок тощо); 5) правами інших осіб. Окремі дослідники вказують на можливість визначення верхньої границі земельної ділянки як нерухомої речі через межу зловживання власником своїм правом, що має оціночний характер [2, с.96]. На нашу думку, такий критерій є дуже нечітким.

При цьому лише перший пункт можна вважати «внутрішнім обмеженням», тобто

таким, що знаходиться у сфері волі та, відповідно, волевиявлення самого власника (користувача), а інші обмеження нав'язані ззовні, імперативно вимогами закону в інтересах суспільства в цілому та окремих осіб. Законодавство напряду не визначає даних критеріїв та не вказує на їх значення у конкретних ситуаціях. У певних випадках це ускладнює коректне усвідомлення конкретних вертикальних меж (кордонів), що окреслюють зовнішню межу однорідної сфери реалізації власником (користувачем) земельної ділянки своїх суб'єктивних прав щодо її експлуатації, адже той самий «економічний інтерес власника» не є інваріантним, залежить від багатьох обставин. Іноді це призводить до спорів, які не завжди вирішуються однаково. Сама по собі технічна можливість та економічна доцільність заглиблення у «надра землі» чи використання повітряного простору на певній висотній позначці залежить від ступеня розвитку суспільства в цілому, рівня технічного прогресу тощо. Тож, конкретну частину простору, у межах якого можна панувати власнику ділянки, чітко (скажімо «15 метрів вверх та 7 метрів вниз») визначити неможливо.

Якщо б права власника можна було вважати нескінченними «вверх та вниз», усі питання щодо використання надземних та підземних просторів ділянок, належних землевласникам та землекористувачам, можна було б вирішити у площині сервітутних, суперфіціарних чи інших (зобов'язальної природи) відносин з приводу використання чужих земельних ділянок або спільного використання земель на праві спільної власності (спільної оренди). Але ж тут треба враховувати багато обставин. Наприклад, сервітут є *обмеженим* правом не виключного характеру⁵, що встановлюється в

⁵ Цей титул може бути не придатним «за визначенням» тоді, коли у просторі планується розмістити цілком «рівнозначні» з економічної та юридичної точки зору нерухомі об'єкти різних власників (скажімо, два торговельних центри: один під землею, інший – на землі).

«особливих випадках» (коли інакше задовольнити інтерес ніяк не можливо).

Щодо природи самих прав на використання простору у вітчизняній земельно-правовій доктрині теж нема єдності. Так, на думку П.Ф. Кулиничча, діяльність власників та користувачів земельних ділянок щодо використання простору, розташованого по обидва боки земної поверхні, можна забезпечити як правомірну за допомогою правової конструкції: «*право на використання простору, що прилягає до земельної ділянки над та під її поверхнею*» [5, с.308].

З іншого боку відповідний «простір» може бути включено до складу такої речі як земельна ділянка та, відповідно, на нього «поширюється» («розповсюджується») право власності. Дане твердження, на нашу думку, виглядає достатньо логічним, адже використання простору на якомусь іншому (не власницькому) праві потребує додаткового обґрунтування щодо його природи, змісту тощо та окремого законодавчого регулювання. Та й саме таке «право на використання» вбачається неповним, на відміну від права власності. Тим не менш, поширення речових прав на «простір»⁶ сам по собі (порожній простір, не зайнятий матеріальними предметами) не властиве українському цивільному законодавству. Відповідно до ст.179 ЦКУ, що зафіксувала усталений підхід до розуміння речі як об'єкта цивільних прав, річчю є *предмет матеріального світу*⁷.

⁶ Наприклад, *приміщення* – це частина внутрішнього об'єму будівлі, обмежена будівельними елементами, з можливістю входу і виходу, або ж *простір*, обмежений з усіх сторін захисними конструкціями: стінами (у тому числі з вікнами і дверима) зі стелею (перекриттям) і підлогою. Незважаючи на те, що йдеться про «об'єм» та «простір», він розглядається в законодавстві як «прив'язаний» до конкретних матеріальних елементів (стін тощо), обмежений ними і за їх відсутності (поза ними) не існує.

⁷ Насправді, такі поняття, як: «предмет», «матеріальний», «світ» не є суто правовими, тому без запозичення знань інших наукових галузей обійтися неможливо.

Традиційним для континентальної правової системи є підхід, де речами визнаються не будь-які, а лише матеріальні чи тілесні предмети. Найбільш точно це відображено у нормі § 90 Германського цивільного уложення: «Вещами в смысле закона признаются лишь материальные предметы» [6].

Як вказує російський цивіліст В.А. Лапач: «...любая «вещь» в правовом смысле... характеризуется материальностью...». Далі вчений відмічає: «...развитие науки и техники привело со временем к тому, что человечество освоило в практической деятельности не вещественные материальные объекты... (*энергии, поля, воздействия*) которые в соответствии с традиционными частно-правовыми воззрениями не являются вещами, однако обладают способностью удовлетворять человеческие потребности и допускают... учет количественных параметров и качественных свойств... признак юридической привязки таких объектов выражен совершенно особым образом...» [7].

На наш погляд, зокрема, у подальшій перспективі запровадження тривимірного обліку нерухомості та прав на неї, інших інструментів фіксації та відображення простору (із достатнім ступенем чіткості та визначеності), позначені та персоніфіковані частини простору можуть бути «включені до поняття речі» та, відповідно, такої речі як «земельна ділянка»⁸.

Як відмічають окремі дослідники, власність на природні ресурси у природноресурсовому праві – це власність на простір природних ресурсів (як нерухомий об'єкт) і виключне право використання цих самих по собі природних ресурсів (як рухомих об'єктів). На думку Л.О. Бондаря: «нерухомі природні ресурси – не що інше як простір, всі ж інші природні ресурси є рухомими об'єктами». Оформлення права власності на земельну ділянку буде одночасно оформлен-

⁸ Діючий приклад: залучення до майнового обігу «прав на простір» – відчуження «air rights» у США.

ням права власності на підземний, водний і атмосферний простір – відтепер простір стає цілісним об'єктом правового регулювання. Це положення, як вказує дослідник, запозичене з Французького цивільного кодексу [8]. Як вказує С.А. Бабкін, юридично земельна ділянка, по-перше, завжди простір, що заповнений матерією, а по-друге, частина простору, що має конічну форму, яка звужується до точки в бік центру землі та розширюється у протилежному напрямку [9, с.54].

Розуміння земельної ділянки як певної частини простору (на який поширюються власницькі права або ж певні «виключні права» на його використання) вимагає переосмислення підходу до правового режиму «неземельної нерухомості». У нинішніх умовах, скажімо, різним особам можуть формально належати права (власності) на один і той самий «простір». Наприклад: на комунальній чи державній земельній ділянці знаходиться багатопверховий житловий будинок (на який іноді оформлюються свідоцтва про право власності за забудовниками чи іншими особами⁹), квартири в якому належать громадянам (тобто, відбувається «потроєння» прав на відповідну частину простору). Тому земельне, цивільне та реєстраційне законодавство чекають своїх змін з урахуванням позитивного світового досвіду.

Можна, однак, констатувати, що чинне законодавство не містить однозначних відповідей на поставлені питання, а наукові концепції та пояснення природи «просторових прав» власників землі поки що не є всебічно обґрунтованими.

З практичної точки зору важливим постає питання використання підземних та надземних просторів земельних ділянок на передбачених чинним законодавством юридичних

⁹ Звичайно, таку практику слід вважати хибною. Іноді свідоцтва про право власності на багатоквартирний будинок «в цілому» оформлювались за територіальними громадами, що спотворювало лише зайві проблеми.

титулах. Такі питання треба вирішувати «вже зараз».

На нашу думку, якщо цільове призначення земельної ділянки та її так зване «дозволене використання» згідно з містобудівною та земельпорядною планувальною документацією передбачають можливість використання надземних та надземних частин ділянки для відповідних потреб, інша особа може використовувати ці простори лише за домовленістю із власником (користувачем) земельної ділянки. В даному випадку права власника ділянки «поглинають» цей простір, знаходяться у сфері панування власника.

Наприклад, надання (передача) земельної ділянки для будівництва та обслуговування автомобільної дороги передбачає й певне (хоча й відносно незначне) освоєння її «підземних частин». Це зумовлене тим, що законодавчо визначене поняття «автомобільної дороги» включає, серед іншого, підземні мережі тощо¹⁰. Інший приклад – будівництво багатоповерхового будинку, що передбачає освоєння підземних просторів (закладення фундаменту, влаштування підземних паркінгів, торговельних об'єктів під землею та ін.).

У разі, коли наземні, надземні та підземні простори мають намір використовувати різні особи, «просторовий конфлікт» може бути гіпотетично вирішений у площині земельно-сервітутних відносин. Однак і тут постає питання: яку особу слід визнати власником (користувачем) відповідної земельної ділянки, а яку – сервітуарієм? Фактично, дане питання зводиться до того, яка з цих осіб перша оформила та зареєструвала право на відповідну земельну ділянку, оскільки законодавство взагалі не визначає, який об'єкт (скажімо, підземна споруда чи надземний будинок) є «го-

ловним» в тому сенсі, що потребує безумовного оформлення землі на титулі власності, оренди чи постійного користування, а який – «другорядним», що може експлуатуватись на підставі обмеженого, не виключного права. Тобто, діє принцип «хто зареєстрований, той і власник». Треба також пам'ятати про природу сервітуту як обмеженого права. Саме за цих обставин досить важко сформулювати будь-яке універсальне правило вирішення аналогічних з правової точки зору ситуацій, пов'язаних з потребою одночасного використання наземного та підземного просторів у населених пунктах та на інших територіях.

Як вказує Р.І. Марусенко, користування не завжди розуміється буквально як безпосередній господарський вплив на фізичну субстанцію земельної ділянки, а може також полягати у праві забороняти здійснення певних дій на обтяженій земельній ділянці, що складає зміст *негативних земельних сервітутів*. Заборона провадження окремих видів діяльності на земельній ділянці є змістом і таких негативних земельних сервітутів, як *сервітут заборони зведення будівель вище певної висоти* тощо. На наш погляд, аналогічне регулювання може бути застосоване і до сервітуту «заборони заглиблюватися під земну поверхню нижче...». Що стосується таких сервітутів, як вказує Р.І. Марусенко, до прав сервітуарія відноситься тільки право вимагати від зобов'язаної особи утримання від власних дій щодо зміни обумовленого сервітутом стану земельної ділянки. Йдеться про *опосередковане* користування чужою земельною ділянкою, тобто підпорядкування її такому правовому режимові, який сприятливий для сервітуарія. Вчений пропонує власну редакцію окремих положень ЗКУ, зокрема, ст.99: «Земельний сервітут може...заборону провадження певної діяльності на обтяжуваній земельній ділянці (негативний сервітут)» [10]. Гадаємо, що вказаний підхід може бути корисними для розв'язання окремих «просторових колізій». Мова йде про такі ситуації, коли, наприклад, власник надземної будівлі, для

¹⁰ Тим не менш, в переважній більшості випадків, підземні мережі є складовою «майнових комплексів» окремого функціонального призначення, що перебувають у власності (на балансі) інших органів чи організацій, які не є власниками (балансоутримувачами) автомобільної дороги.

обслуговування якої оформлено земельну ділянку, «зазнає» певних незручностей від того, що інша особа користується тим підземним простором, який він міг би гіпотетично (а може й мав реальний намір) освоїти.

Правове регулювання суперфіцію (статті 413–417 ЦКУ, ст.102-1 ЗКУ) є хоча й в окремих випадках прийнятним, утім виявляється не повною мірою адекватним до всіх можливих «просторових ситуацій».

Варто нагадати, що чинне земельне законодавство напряду не передбачає можливостей використання різних «зрізів» єдиної земельної ділянки для цілей, що притаманні різним категоріям земель країни (хоча у земельно-правовій науці обстоюються й інші точки зору [11]). Так, визначаючи цільове призначення певної ділянки, її можна віднести лише до однієї із закріплених у ЗКУ категорій земель, що, по суті, збіднює правове регулювання відносин з використання земельних ділянок як частин простору та зайвий раз доводить недоречність залишення в законі поділу земельного фонду на замкнений перелік взаємовиключних категорій земель.

У певних випадках, наприклад, при будівництві багатоповерхових житлових будинків з підземними частинами (елементами торговельного призначення тощо), питання використання відповідної земельної ділянки в різних площинах декількома особами може бути вирішене шляхом застосування механізмів оформлення спільної оренди чи спільної власності на земельну ділянку¹¹. Зокрема, відповідно до ст.88 ЗКУ співвласники такої ділянки можуть домовитись про окреме використання її надземних та підземних частин (розглядаючи земельну ділянку як частину об'єму чи простору, цілком логічно, що учасник, наприклад, спільної часткової власності може отримати в натурі у володіння та користування «частину» земельної ділянки під землею, а

¹¹ Зрозуміло, що в нинішніх умовах окремо слід вирішити питання використання відповідних будівель та споруд.

інший – над землею). Видається, що укладення подібної за змістом угоди співорендарями земельної ділянки також не суперечить законодавству. Тим не менш, запропоновані моделі теж не позбавлені недоліків. Скажімо, досить важко визначити частки співвласників, що дозволять чітко визначити та однозначно позначити кожному співвласнику його частину простору «в натурі», розподіляти плоди та доходи від експлуатації єдиної земельної ділянки, спільно використовувати певні території чи споруди тощо.

Цікавим із наукової та практичної точок зору є ситуація, коли ділянка передана в користування, наприклад, для благоустрою певної території чи для створення озелених територій загального користування. Вочевидь, це не виключає можливість здійснення іншою особою підземного будівництва (підземних переходів, станцій метро, торговельних об'єктів тощо), зокрема, з подальшим відновленням порушених елементів благоустрою¹². Згідно зі сформульованими нами вище критеріями важко казати, що підземний простір (як і надземний) більш-менш значної протяжності входить до сфери панування «наземного користувача» чи землевласника, якому ділянка надана (передана) для благоустрою чи озеленення. У цьому разі суттєве заглиблення у ґрунт: не передбачено (1) цільовим призначенням земельної ділянки, (2) положеннями планувальної документації, а також (3) зазвичай не становить економічного інтересу для власника (користувача). За названих обставин важко вести мову про негативні сервітути для особи, що бажає освоювати підземні простори (очевидно, що земельна ділянка власника поверхні просто не простягається на необхідну глибину «за визначенням»¹³). Гіпотетично,

¹² Звичайно, не завжди можна (доцільно) будувати підземні споруди тоді, коли наземна поверхня вже освоєна для певних потреб.

¹³ Разом з відмовою від принципу цільового використання земель ситуація може змінитися. Власник (користувач) ділянки матиме «права на простір» у межах, що дозволяються планувальною документацією,

можна ставити питання про використання двох фактично окремих і самодостатніх з правової точки зору «земельних ділянок» чи «одиниць власності» (як частин простору), розташованих у різних просторових площинах: одна з них, призначена для благоустрою, розташована «на поверхні», інша, що підлягає підземній забудові, під землею. Але це не властиве вітчизняному законодавству та, на нинішньому етапі, не вбачається доцільним. Вказані проблемні питання здебільшого можуть бути вирішені у площині спільного використання однієї земельної ділянки в різних площинах. Проте може бути інакше. Скажімо, будівництво тунелю чи іншої споруди у «підніжжя» гори, поверхня якої забудована індивідуальними будинками (використовується для садівництва чи городництва), на нашу думку, не знаходиться у сфері інтересів і панування власників ділянок поверхні. Апелюючи до принципу «qui est solum...», особивласники «поверхневих ділянок» могли б заявити вимоги про відшкодування збитків чи стягнення плати за «негативний сервітут», або взагалі спробувати заборонити відповідну діяльність «підземного користувача». Утім, на нашу думку, у задоволенні подібних позовів слід відмовляти, адже те, що відбувається у підніжжя гори (коли відсутні конкретні незручності у вигляді шумів, вібрації, задимлення тощо), знаходиться поза сферою інтересів власника земельної ділянки. Гадаємо, що дане питання, у тому числі співвідношення такого підземного землекористування з надкористуванням, потребує спеціального дослідження.

Виділення окремих «просторових земельних ділянок», крім цього, не повною мірою узгоджується із визнаним у багатьох країнах принципом «qui est solum...», хоча даний принцип майже ніде не сприймається «абсолютно». Зокрема, в Україні послідовне запровадження цього принципу не відбулося, адже

обмежується його власними інтересами, правами інших осіб.

власникам землі, за загальним правилом, не належать не лише надра (їх сутність – ресурси), а й сам простір, зайнятий ними¹⁴. Так само, не ставиться питання про можливість використання нескінченного (чи навіть відносно протяжного) повітряного стовпа над земельною ділянкою. У теперішніх умовах в Україні також не створено умови для обліку просторів земельних ділянок у різних «зрізах» («страхах»), адже функціонує «двовимірна» кадастрова система¹⁵.

У сучасних умовах експлуатація підземних (а в деяких випадках і надземних) просторів нерідко відбувається без оформлення будь-яких документів на землекористування (надкористування) та, відповідно, з недоотриманням бюджетами плати за землю. На теперішній час оптимальним варіантом видається принципове визначення майбутнього використання надземних та підземних просторів земельних ділянок на стадії їх «первинного» відчуження (надання в користування) із земель державної та комунальної власності. Адже зведення під землею об'єктів без порушення прав вже існуючого «користувача поверхні» нерідко є неможливим (недоцільним). Наприклад, вже зараз готуючи лоти для продажу земельних ділянок або прав на них на земельних аукціонах¹⁶ можливо передбачати одночасне використання як наземних (надземних), так і підземних просторів певної земельної ділянки, придбати яку (права на яку) можуть декілька осіб (наприклад, отримати ділянку у спільну оренду, у спільну

¹⁴ Норма ст.23 Кодексу України про надра, як певний виняток, на нашу думку, лише підтверджує дане загальне правило.

¹⁵ Принципово це можливо з використанням сучасних ГІС-технологій та тривимірних ГІС-систем. Загалом, дане питання пов'язане з проблематикою запровадження в Україні так званого «3-D кадастру», що дістає все більшої уваги дослідників у західних країнах.

¹⁶ Дискусійне питання правомірності проведення земельних аукціонів за чинним законодавством у межах даної статті не розглядається.

власність чи одній особі право власності, іншій – суперфіцій).

Не менш важливим питанням, на яке слід звернути увагу, є вимушене «розірвання» правового режиму земельної ділянки у випадку її забудови над та під землею різноманітними об'єктами нерухомості, належними на праві власності різним суб'єктам. Справа в тому, що подібні випадки безпосередньо не враховані у ст.120 ЗКУ та ст.377 ЦКУ, тому застосування положень даних статей на практиці може бути неоднозначним. У певних випадках немає достатніх підстав розглядати такі будівлі чи споруди як головну річ і приналежність чи як складові єдиного «майнового комплексу», оскільки вони можуть являти собою цілком відокремлені та не пов'язані між собою фізично та юридично нерухомі речі. Наведене є додатковим підтвердженням недосконалості моделі слідування ділянки за будівлею, покладеної в основу вказаних норм земельного і цивільного законодавства.

На нашу думку, у перспективі вдосконалення актів чинного земельного та цивільного законодавства варто розглянути доцільність запровадження у вітчизняне законодавство «концепції єдиного об'єкта нерухомості – земельної ділянки». Хоча й за такого розуміння можуть залишитись певні проблеми. Наприклад, якщо йдеться про необхідність використання земельних ділянок для зведення та обслуговування підземних (надземних) лінійних об'єктів великої протяжності тощо.

Таким чином законодавство дозволяє вирішувати питання одночасної експлуатації надземних, підземних та наземних частин простору земельних ділянок, але лише «до певної межі», не даючи конкретних та вичерпних відповідей на всі питання, що виникають у зв'язку з цим.

ЛІТЕРАТУРА

1. Виноградов П. Н. Правовое регулирование природной и рукотворной недвижимости : автореф. дис. на соискание ученой степени канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 «Гражданское право ; предпринимательское право ; семейное право ; международное частное право» / П. Н. Виноградов. – М., 2008. – 27 с.
2. Чубаров В.В. Проблемы правового регулирования недвижимости / В. В. Чубаров. – М. : Статут, 2006. – 179 с.
3. Крассов О. И. Земельное право : учебник / О. И. Крассов. – М. : Юристь, 2000. – 624 с.
4. Сіряченко І. І. Проблема необхідності виділення земель, призначених для вивчення та розробки надр, в окрему категорію / Сіряченко І. І. [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://ecopravo.host-ua.org.ua/nauk/pryrodoresurs/sira.htm#_ftn1.
5. Кулинич П. Ф. Правові проблеми охорони і використання земель сільськогосподарського призначення в Україні : монографія / П. Ф. Кулинич. – К. : Логос, 2011. – 688 с.
6. Скрябин С. В. Вещь как объект гражданских прав: некоторые теоретические проблемы / С. В. Скрябин. – 2006. – № 4 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://journal.zakon.kz/203875-veshh-kak-obekt-grazhdanskikh-prav.html>.
7. Лапач В. А. Система объектов гражданских прав: теория и судебная практика / В. А. Лапач. – 2004 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.allpravo.ru/library/doc99p/instrum2232>.
8. Бондар Л. О. Правові вимоги щодо використання не матеріалізованих природних ресурсів та їх компонентів / Л. О. Бондар [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://ecopravo.host-ua.org.ua/nauk/pryrodoresurs/nemat.html>.
9. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости / С.А. Бабкин. – М. : Центр ЮРНФОР, 2001. – 371 с.
10. Марусенко Р. І. Правові аспекти земельних сервітутів в Україні: дис. ... кандидата юрид. наук : 12.00.06 / Марусенко Роман Ігорович. – К., 2005. – 206 с.
11. Мірошніченко А. М. Науково-практичний коментар Земельного кодексу

України / А. М. Мірошніченко, Р. І. Марусе- | нко. – К. : Правова єдність, 2009. – С. 83.

Ripenko A. I. Правові питання використання надземного та підземного простору земельних ділянок / А. І. Ріпенко // Форум права. – 2012. – № 1. – С. 820–829 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.nbuv.gov.ua/e-journals/FP/2012-1/12raipzd.pdf>

Розглянуто деякі актуальні питання правового забезпечення використання підземних, наземних та надземних просторів земельних ділянок, сформульовано певні пропозиції щодо вирішення цих питань згідно з чинним законодавством, а також теоретичні пропозиції щодо удосконалення вітчизняного законодавства.

Ripenko A.I. Правовые вопросы использования надземного и подземного пространства земельных участков

Рассмотрены некоторые актуальные вопросы правового обеспечения использования подземных, надземных и наземных пространств земельных участков, сформулированы некоторые предложения относительно разрешения этих вопросов согласно действующему законодательству, а также теоретические предложения по усовершенствованию отечественного законодательства.

Ripenko A.I. Legal Issues Surface and Underground Space Land

The article discusses some important problems of legal regulation of use of underground, above ground and ground spaces of land, some suggestions for resolution of these problems under the current legislation, as well as theoretical proposals for the improvement of national legislation, are formulated.

Форум права Форум