

теорія і практика: збірник тез доповідей V Міжнародної науково-практичної конференції (27 - 28 травня 2010 р.) : у 2-х т. / Держ. вищий навчальний заклад «УАБС НБУ». – Суми: ДВНЗ «УАБС НБУ». – 2010. – Т. 1. – С. 90–91.

3. Об электронной подписи : Федеральный закон от 6 апреля 2011 г. № 63-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа:

<http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=165011;fld=134;dst=100217;md=0.09538042219355702>. – Название с экрана.

4. Об электронной цифровой подписи: Федеральный закон от 10 января 2002 г. № 1-ФЗ [Электронный ресурс]. – Режим доступа: <http://base.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc;base=LAW;n=72518;div=LAW;mb=LAW;opt=1;ts=5A89DA5CC81CB79272AEC10AAC21662C;rnd=0.7280829693190753>. – Название с экрана.

5. Посібник з європейського права у сфері захисту персональних даних. – К.: К.І.С., 2015. – 216 С.

6. Про електронний цифровий підпис: Закон України від 22 травня 2003 р. № 852-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 276.

7. Про електронну комерцію : Закон України від 03 вересня 2015 р. № 675 VIII // Офіційний вісник України. – 2015. № 78. – Ст. 2590.

8. Про Єдиний державний демографічний реєстр та документи, що підтверджують громадянство України, посвідчують особу чи її спеціальний статус : Закон України від 20 листопада 2012 р. № 5492-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2013. – № 51. – Ст. 716.

9. Про затвердження Правил забезпечення захисту інформації в інформаційних, телекомунікаційних та інформаційно-телекомунікаційних системах: Постанова Кабінету Міністрів України від 29 березня 2006 р. № 373 // Офіційний вісник України. – 2006. – № 13. – Ст. 878.

10. Про здійснення операцій з використанням спеціальних платіжних засобів : Постанова Правління Національного банку України від 30 квітня 2010 р. № 223 // Офіційний вісник України. – 2010. – № 52. – Ст. 1747.

11. Хілінський Ю. Як працювати з електронним цифровим підписом / Ю. Хілінський // Все про бухгалтерський облік. – 2005. – № 25. – С. 31–32.

12. Цивільний кодекс України : Кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40. – Ст. 356.

13. Шпірко А. Запровадження та ефективне використання електронного документообігу й електронного підпису в Україні: проблеми, нові можливості, шляхи розвитку / А. Шпірко, А. Прокопенко // Вісник Національного банку України. – 2005. – № 3. – С. 36–41.

УДК 349.4

## ПРИРОДНІ СКЛАДОВІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

**Пейчев К. П.,**

доцент кафедри цивільно-правових дисциплін  
юридичного факультету  
Харківського національного університету  
імені В.Н. Каразіна

**Анотація:** Статтю присвячено аналізу законодавства України та іноземних держав, щодо складових власності на земельні ділянки з метою вироблення відповідних пропозицій, а також розгляду специфіки правового регулювання власності на землю.

**Ключові слова:** обіг земельних ділянок, земельна ділянка, продаж земель, власність на земельні ділянки держави, комунальна власність.

**Аннотация:** Статья посвящена анализу законодательства Украины и иностранных государств, в отношении составляющих собственности на земельные участки с целью выработки соответствующих предложений, а также рассмотрения специфики правового регулирования собственности на землю.

**Ключевые слова:** оборот земельных участков, земельный участок, продажа земель, собственность на земельные участки государства, коммунальная собственность.

**Annotation:** The article is devoted to the study of such items: analysis of Ukrainian and foreign legislation relating to alienation of land lots with the purpose to submit respective propositions; review of peculiarities of legal regulation of land lot alienation in order to ensure preservation of land destination, revelation of peculiarities of legal regulation.

**Key words:** alienation of land lot, land lot, sale lands, alienation of land, government-owned land, municipal property.

Питання з'ясування складових земельної ділянки були предметом дослідження науковців України та закордону [1].

Виокремлення природні елементів земельної ділянки та визначення їх юридичної долі під час переходу прав на землю є **метою статті**.

Наука земельного права розглядає дефініцію – «земельна ділянка» з позицій індивідуалізації й відокремленості. Наприклад, М.В. Шульга вказує, що під цим поняттям як об'єктом земельних відносин треба розуміти частину поверхні земної кори, яка є основою ландшафту, має фіксовану площу, межі й

місце розташування, характеризується певним якісним і притаманним їй правовим станом [3]. Із цих же позицій виходить також І. О. Іконичка, яка вважає, що земельна ділянка як об'єкт земельних відносин – це частина поверхні землі (у тому числі ґрунтовий шар), межі якої описані та закріплені й засвідчені у встановленому порядку [4].

У німецькому законодавстві категорія «земельна ділянка» використовується доволі часто, незважаючи на те, що її легального формулювання в ньому немає. Суттєвою ознакою, яка дозволяє говорити про земельну ділянку в юридичному сенсі виступає факт реєстрації обмеженої в натурі частини земної поверхні в державному реєстрі прав.

Д. Хорбер називає земельною ділянкою

© Пейчев К.П., 2015

територіально обмежену частину поверхні землі, зареєстровану в поземельній книзі за допомогою особливого відомчого визначення [5].

Отже, в теорії земельного права сформульовані найважливіші ознаки, яким повинна відповідати земельна ділянка, щоб бути визнаною об'єктом права власності та обігу. Основні умови (ознаки) полягають у тому, що їй належить бути відповідним чином індивідуалізованою. Це означає, що мають бути окреслені її розміри, межі, місце розташування й мета використання [6].

Що стосується національного законодавства, треба відмітити, що чинний ЗК України вперше дає дефініцію земельної ділянки. Так, за ч. 1 ст. 79 ЗК України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Земельна ділянка може виступати об'єктом обігу лише після формування ділянки як об'єкта цивільних прав. Стаття 79-1 ЗК України встановлює, що формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Як ми бачимо, крім того, що земельна ділянка є природним ресурсом відносно неї також можуть виникати і майнові відносини, а це робить її об'єктом обігу, наділяючи відповідними ознаками речі.

Тому земельна ділянка:

- є нерухомістю (ст. 181 ЦК України);
- виступає складною річчю, оскільки складається з поверхневого (грунтового) шару, а також водних об'єктів, лісів і багаторічних насаджень, які на ній знаходяться (ст. 79 ЗК України, ст. 188 ЦК України);
- є неподільною річчю, ділянку як правило не можна поділити без втрати її цільового призначення (ст. 183 ЦК України);
- є незамінною річчю оскільки визначена індивідуальними ознаками, тобто вона наділена тільки їй властивими характеристиками, що вирізняють її з-поміж інших однорідних речей, індивідуалізуючи її (ст. 184 ЦК України);
- є неспоживною річчю, тобто ділянка призначена для неодноразового використання та зберігає при цьому свій первісний вигляд протягом тривалого часу.

Земельна ділянка може мати обмеження, обтяження, на ній можуть бути розташовані споруди, будівлі, інші об'єкти нерухомості, багаторічні насадження, природна рослинність, меліоративні й захисні споруди, насадження та ін. Таким чином, земельна ділянка виступає багатоскладовим елементом матеріального світу. Її складові частини доцільно поділити на **природні та антропогенні**.

До антропогенних (тобто створених за участі людини) законодавець відносить житлові, виробничі та інші будівлі і споруди.

Природними елементами земельної ділянки виступають:

- поверхневий (грунтовий) шар;
- водні об'єкти;
- ліси;
- багаторічні насадження.

Розглянемо кожен елемент окремо.

*Поверхневий (грунтовий) шар* земельної ділянки є його невід'ємною складовою.

Відповідно до ст. 1 Закону України «Про охорону земель» *грунт* це природно-історичне органічно-мінеральне тіло, що утворилося на поверхні земної кори і є осередком найбільшої концентрації поживних речовин, основою життя та розвитку людства завдяки найціннішій своїй властивості – родючості.

*Грунтовий покрив* земельних ділянок – поверхневий шар ґрунту, який характеризується родючістю [9].

Ґрунти земельних ділянок є об'єктом особливої охорони.

Власники земельних ділянок та землекористувачі не мають права здійснювати зняття та перенесення ґрунтового покриву земельних ділянок без спеціального дозволу органів, що здійснюють державний контроль за використанням та охороною земель.

При здійсненні діяльності, пов'язаної з порушенням поверхневого шару ґрунту, власники земельних ділянок та землекористувачі повинні здійснювати зняття, складування, зберігання поверхневого шару ґрунту та нанесення його на ділянку, з якої він був знятий (рекультивация), або на іншу земельну ділянку для підвищення її продуктивності та інших якостей.

*Водні об'єкти.*

Земельним та Цивільним Кодексами встановлено, що право власності на земельну ділянку поширюється на водні об'єкти, які на ній знаходяться (частина друга статті 79 ЗК України та частина третя статті 373 ЦК України).

Відповідно до Водного кодексу України водний об'єкт – природний або створений штучно елемент довкілля, в якому зосереджуються води (море, річка, озеро, водосховище, ставок, канал, водоносний горизонт) (ст. 1).

Води (водні об'єкти) є виключно власністю народу України і надаються тільки у користування. Народ України здійснює право власності на води (водні об'єкти) через Верховну Раду України, Верховну Раду Автономної Республіки Крим і місцеві Ради (ст. 6).

У той же час зазначається, що земельні, гірничі, лісові відносини, а також відносини щодо використання та охорони рослинного і тваринного світу, територій та об'єктів природно-заповідного фонду, атмосферного повітря, виключної (морської) економічної зони та континентального шельфу України, що виникають під час користування водними об'єктами, регулюються відповідним законодавством України (ст. 2) [10].

Стаття 79 ЗК України уточнює, що водний об'єкт виступає приналежністю земельної ділянки лише якщо інше не встановлено законом. Як ми бачимо в іншому законі – Водному кодексі України всі води відносять до об'єктів права власності народу України. Тому правовий режим земельних ділянок і водних об'єктів є однаковим коли мова йдеться державну або комунальну форму власності на землю.

Що до земель приватної власності то відповідно ч. 2 ст. 59 ЗК України громадянам та юридичним особам за рішенням органів виконавчої влади або

органів місцевого самоврядування можуть безоплатно передаватись у власність замкнені природні водойми (загальною площею до 3 гектарів).

В інших випадках водні об'єкти можуть передаватись приватним власникам лише у користування.

Але це обмеження не торкається штучних водойм оскільки таж сама стаття ЗК України встановлює, що власники на своїх земельних ділянках можуть у встановленому порядку створювати рибогосподарські, протиерозійні та інші штучні водойми.

#### *Ліси.*

Лісовий кодекс України визначає ліс як тип природних комплексів, у якому поєднуються переважно деревна та чагарникова рослинність з відповідними ґрунтами, трав'яною рослинністю, тваринним світом, мікроорганізмами та іншими природними компонентами, що взаємопов'язані у своєму розвитку, впливають один на одного і на навколишнє природне середовище (ст. 1).

Ліси, які знаходяться в межах території України, є об'єктами права власності Українського народу.

Від імені Українського народу права власника на ліси здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених Конституцією України.

Ліси можуть перебувати в державній, комунальній та приватній власності (ст. 7).

У державній власності перебувають усі ліси України, крім лісів, що перебувають у комунальній або приватній власності (ст. 8).

У комунальній власності перебувають ліси в межах населених пунктів, крім лісів, що перебувають у державній або приватній власності (ст. 9).

Громадяни та юридичні особи України можуть безоплатно або за плату набувати у власність у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств замкнені земельні лісові ділянки загальною площею до 5 гектарів. Ця площа може бути збільшена в разі усадибування лісів згідно із законом. Громадяни та юридичні особи можуть мати у власності ліси, створені ними на набутих у власність у встановленому порядку земельних ділянках деградованих і малопродуктивних угідь, без обмеження їх площі.

Ліси, створені громадянами та юридичними особами на земельних ділянках, що належать їм на праві власності, перебувають у приватній власності цих громадян і юридичних осіб (ст. 12).

Право приватної власності на ліси громадян та юридичних осіб України виникає з моменту одержання ними документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, та їх державної реєстрації [11].

Як вбачається з викладеного ліси є складовим елементом земельної ділянки як об'єкта права власності.

#### *Багаторічні насадження.*

Чинним законодавством України не визначено поняття багаторічні насадження. Водночас, виходячи з аналізу, зокрема, ЗК України та ЦК України, можна дійти висновку, що право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на багаторічні насадження, які на ній знаходяться.

Дані про площу багаторічних насаджень є кількісною характеристикою земельної ділянки.

Отже, багаторічні насадження та земельна ділянка є одним природним об'єктом.

Крім того, багаторічні насадження не є нерухомим майном і право власності на них не підлягає окремій державній реєстрації відповідно до законодавства.

Основним критерієм віднесення майна до об'єктів нерухомості є втрата його якісних і функціональних характеристик при переміщенні в інше місце. Переміщення в інше місце такого об'єкта, як, наприклад, виноградний кущ, можливе без втрати його якостей.

Такої позиції дотримується і судова практика, так Верховний суд України в постанові від 25 лютого 2015 року (справи № 6-14цс15) зазначив, що багаторічні насадження не можуть розглядатися, як окремих об'єктів права власності без земельної ділянки, на якій вони знаходяться, оскільки є складовою частиною земельної ділянки.

Підсумовуючи викладене, можливо зробити **висновок**, що при переході прав на земельну ділянку до набувача переходить і право на її природні складові, а саме поверхневий (ґрунтовий) шар та багаторічні насадження, водні об'єкти та ліси.

#### **ЛІТЕРАТУРА**

1. Сыродоев Н.А. Правовое регулирование оборота земельных участков // Государство и право. – 1999. – № 9. – С. 42-47; Герасин С.И. Правовые основы оборота земель, используемых в сельскохозяйственном производстве: дис. ... канд. юрид. наук: 12.00.06. – М., 2000. – 151с; Глотова О.В. Правовое регулирование правонарушений щодо земельних ділянок в Україні: автореф. дис. ... канд. юрид. наук. – К., 2003. – 20 с.
2. Голос України. – 2009. – № 206.
3. Шульга М.В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях / М.В. Шульга. – Х.: Консум, 1998. – С. 18.
4. Иконницкая И.А. Земельное право Российской Федерации: Учебник. – М.: Юрист, 2002. – С. 33.
5. Кузнецов А.В. Правовое регулирование купли-продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в Германии: дис. ... канд. юрид. наук / А.В. Кузнецов. – М, 1997. – С. 74.
6. Крассов О. И. Право частной собственности на землю. – М. Юрист, 2000. – С. 22.
7. Держкомзем України «Технічні вказівки щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах» від 18.05.1998 Землевпорядний вісник, 1998, 00, № 4; Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18 травня 2010 року № 376 «Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» // Офіційний вісник України. – 2010. – № 46. – Ст. 1519.
8. Держкомзем України «Технічні вказівки щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах» від 18.05.1998 // Землевпорядний вісник. – 1998. – № 4.
9. Наказ Державного комітету України по земельних ресурсах від 4 січня 2005 року № 1 «Про затвердження Порядку видачі та анулювання спеціальних дозволів на зняття та перенесення ґрунтового покриву родючого шару ґрунту) земельних ділянок» // Офіційний вісник України. – 2005. – № 4. – Ст. 236.
10. Водний кодекс України від 06.06.1995 р. № 213/95-ВР // Голос України. – 1995. – № 133.
11. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 р. № 3852-ХІІ // Голос України. – 1994. – № 68.
12. Природноресурсове право України: навч. посіб. / За ред. І.І. Каракаша. – К.: Істина, 2005. – С. 332-333.
13. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. № 2755-VI // Голос України. – 2010. – № 229-230.