

ЗЕМЛЯ ЯК ОБ'ЄКТ ЗЕМЕЛЬНИХ ВІДНОСИН



О. Ю. Дрозд,
ад'юнкта кафедри
адміністративної діяльності
Київського національного
університету внутрішніх
справ

Актуальність теми. Вивчення наукових джерел земельного та інших галузей права показує, що в Україні за роки незалежності так і не врегульоване проблема щодо законодавчого визначення поняття «землі». Також чинне законодавство не закріплює природну ознаку землі, а саме її нерухомість. Також наявність істотних колізій між правовими нормами Конституції України та перехідними положеннями Конституції України призводить до неефективного регулювання земельних відносин. Це потребує подальшого розвитку українського законодавства з метою більш ефективного реалізації фізичними та юридичними особами своїх прав та свобод.

Ступінь дослідженості. Науково-теоретичне підґрунтя для досліджень, пов'язаних із землею як об'єктом земельних відносин, заклали, зокрема, такі дослідники, як В. І. Андрейцев, Н. І. Титова, М. В. Шульга, Ю. О. Вовк, І. І. Каракаш, В. В. Носік, О. Г. Бондар, Г. В. Чубуков та ін.

Метою статті є аналіз теоретичних та практичних проблем, які виникають з приводу землі, об'єкта земельних відносин, вироблення пропозицій та рекомендацій щодо удосконалення правового регулювання у цій сфері.

Земельні ресурси України – найдорожче багатство її народу. Цінність землі як національного багатства полягає в її багатофункціональному призначенні. Навкруги нас немає нічого більш вічного, необхідного і незамінного, як земля. Вона є головним засобом виробництва в сільському господарстві та просторовим базисом розміщення та розвитку всіх інших галузей господарства. Про величезне значення землі говорить і те, що вона не є продуктом людської діяльності, вона – творіння самої природи, а тому збільшити запаси земельних ресурсів за бажанням чи потребою людини неможливо. Збільшення населення світу вимагає особливої уваги до раціонального використання і охорони земельних ресурсів, оскільки потрібно буде задовольняти потреби населення у сільськогосподарській продукції і створювати сприятливі умови для проживання людей.

Об'єктом будь-яких правовідносин є матеріальні або нематеріальні блага, щодо яких виникають суспільні відносини. Об'єктом земельних відносин виступає земля (земельна ділянка). Згідно ст. 2 Земельного кодексу України [1], об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї).

Відповідно до статей 13, 14, 41, 142 Конституції України [2] поняття «земля» вживається у кількох значеннях, а саме як: об'єкт права власності Українського народу; об'єкт права власності громадян, юридичних осіб і держави; об'єкт права територіальної громади; об'єкт особливої охорони з боку держави (національне багатство).

Досліджуючи сутність правового режиму землі як основного національного багатства, визначимо характерні ознаки цього поняття:

- а) пріоритетність у правовому регулюванні серед інших об'єктів національного багатства;
- б) підпорядкованість режимів інших об'єктів національного багатства по відношенню до основного об'єкта «земля»;
- в) обумовленість самостійного правового регулювання відносин, в яких земля виступає як самостійний об'єкт або визначає особливості інших об'єктів, що біологічно з нею пов'язані чи розміщені на ній;
- г) приналежність землі як основного національного багатства на праві

власності Українського народу;
 д) наявність особливого режиму охорони земель державно-правовими засобами на національному й транснаціональному рівнях.

На мою думку, основним національним багатством слід визнати ту частину території України, що природно покрита ґрунтом, який у Законі України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р. [3] визначається як природно-історичне органо-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.

При цьому Конституція України і Земельний кодекс України не закріплюють визначення поняття «землі», що негативно впливає на регулювання земельних відносин. В ст. 79 Земельного кодексу України дається визначення тільки поняття «земельної ділянки», як частини земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

В юридичній науці не проведено комплексно дослідження питань щодо сутності землі як об'єкта земельних відносин. В основному, з огляду на природні, економічні, соціально-економічні властивості землі, у теорії земельного, екологічного права земля розглядається в різних значеннях, а саме: «земна куля», «місце проживання всього людства», «поверхневий шар земної кулі», «частина земної кори, розташована над надрами», [4] «об'єкт природи», «об'єкт права власності», «об'єкт господарювання», [5] «частина навколишнього природного середовища», «головний засіб виробництва у сільському та лісовому господарстві», [6] «об'єкт земельних праввідносин» [7] тощо.

Аналізуючи юридичне значення поняття землі, Ю. О. Вовк вважав, що земля – це частина земної поверхні, що є засобом виробництва, продуктивним чинником у сільському та лісовому господарстві, а також місце розташування різноманітних об'єктів виробничого, культурно-побутового та іншого характеру [8]. В. І. Андрейцев так визначає поняття «земля»: це головна територіально-просторова частина довкілля в межах території України як матеріальна основа її суверенітету і національної безпеки, що характеризується особливістю її природної структури – ґрунтовим покривом, розміщенням і поширенням рослинності, водними об'єктами, корисними копалинами та іншими ресурсами [9]. Н. І. Титова пропонує взагалі в земельному праві не використовувати поняття «земля», оскільки це об'єкт майновий, цивільно-правовий, частина матеріального світу, що являє собою відокремлену від природного середовища працею людини частину (масу) речовини, поміщену в якусь місткість (вагони, контейнери, мішки, пакети тощо), а вико-

ристовувати термін «землі», під яким розуміти саме природний компонент, не вилучений з довкілля, а органічно в нього вплетений, взаємодіючий з водами, лісами, атмосферним повітрям та іншими природними ресурсами [10, 12]. Важко погодитися з думкою Н. І. Титової, що в правовому значенні «земля» є відокремленим від природи майном, оскільки за змістом ст. 13 КУ поняття «земля» органічно поєднується з іншими природними об'єктами довкілля у межах кордонів. О. Г. Бондар у своєму дослідженні конституційних положень щодо землі як об'єкта права власності Українського народу робить висновок про необхідність зміни терміна «земля» на поняття «земельний фонд як об'єкт права власності народу» [11].

В українській правовій науці існує дискусія з питань юридичної природи таких категорій, як «земля», «землі», «земельної ділянки», оскільки ці поняття закріплюються на законодавчому рівні без визначення їх істотних ознак, що призводить до різного тлумачення вказаних понять. Так з аналізу положень Цивільного кодексу України стає зрозумілим, що земля і земельні ділянки за своїм правовим режимом розглядаються як синоніми. Однак у Земельному кодексі України ці поняття не вважаються тотожними, у земельно-реєстраційному законодавстві ці поняття розглядають як об'єкт нерухомості. Такі різні підходи створюють проблеми для застосування правових норм і методів для регулювання земельних відносин, забезпечення конституційних прав і свобод людини і громадянина.

На мою думку, поняття «землі» слід визначати як частину навколишнього природного середовища, яка розташована на поверхні земної кори і характеризується ґрунтовим покривом, рельєфом, простором, рослинністю, надрами, водними об'єктами, є основним засобом виробництва у сільському і лісовому господарстві та місцем розташування об'єктів нерухомого майна. Дане визначення є необхідним для характеристики правового режиму земельної власності, і тому доцільно було б закріпити його в законодавстві.

Однією з основних природних ознак землі є її нерухомість. Тому для визначення юридичної природи землі як об'єкта земельних відносин важливим є з'ясування співвідношення таких понять, як земля і нерухомість. Відповідно до статей 13, 14 Конституції України термін «земля» вживається у самостійному значенні без будь-якого співвідношення з іншими об'єктами нерухомості. Водночас у ст. 142 Конституції України визначено, що матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є рухоме і нерухоме майно, а також земля, що є у власності територіальних громад. В теорії земельного права немає єдиного підходу до розуміння землі як нерухомості, в економічному і правовому розумінні

земля та інші об'єкти природного походження не є майном, у зв'язку з чим вони в законодавчому порядку виокремлені з системи майнових відносин. На мою думку, земля – це різновид майна, але особливого за своїм походженням, екологічною, економічною, політичною, соціальною та державно-правовою цінністю. Тому в законодавстві доцільно запровадити таке поняття, як нерухома власність.

В силу своїх об'єктивних факторів земля є нерухомістю, незалежно від того, чи розміщено на ній те або інше нерухоме майно. Усі інші об'єкти на землі визнаються нерухомістю, якщо їх не можна відокремити від землі без заподіяння значної шкоди. Таке розуміння співвідношення землі та розташованих на ній майнових об'єктів є загальноприйнятим і закріплюється у цивільному та земельному законодавстві багатьох зарубіжних держав, що є визначальним для регулювання земельних відносин, захисту майнових, фінансових, корпоративних та інших прав і охоронюваних законом інтересів власників землі.

Оскільки земля не визнається нерухомим майном згідно чинного законодавства, вона не підлягає конфіскації, як додаткового заходу кримінального покарання за вчинення тяжких і особливо тяжких злочинів відповідно до ст. 59 Кримінального кодексу України [12]. При цьому в Земельному кодексі, а також інших законах не дається визначення поняття «конфіскації землі».

Характерною ознакою землі як об'єкта земельних відносин є її територіальна обмеженість, зумовлена тим, що землю не можна фізично зменшити, розширити, створити. Як поверхня земної кори і основа ландшафту земля не може бути перенесена людиною з одного місця на інше, тобто земля є абсолютним нерухомим природним об'єктом, порівняно з розташованими на земель-

них ділянках будівлями, спорудами та іншими об'єктами, нерухомість яких в цивілістичному аспекті є відносною.

Відповідно до Закону України «Про планування і забудову територій» від 20 квітня 2000 р., територія – це частина земної поверхні у певних межах (кодонах) з властивими їм географічним положенням, природними та створеними діяльністю людей умовами та ресурсами, а також повітряним простором і розташованими під нею надрами [13].

Територіальна обмеженість землі кордонами дозволяє народу забезпечувати її цілісність як такого об'єкта земельних відносин, що без виявлення волі всього народу України шляхом референдуму не може бути змінений (зменшений, збільшений, поділений, виділений, відчужений іншим державам). При цьому фізичні ознаки землі є об'єктивними чинниками, що безпосередньо впливають на визначення специфіки правового режиму землі як об'єкта права власності та інших прав на землю. Конкретно це проявляється у визначенні підстав і порядку набуття земельних ділянок у власність, реалізації прав на землю різними суб'єктами, організаційно-правового механізму державного регулювання земельних відносин і забезпечення управління в галузі використання та охорони землі, визначенні правового режиму як основного національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави.

На мою думку, «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.

ВИКОРИСТАНІ ДЖЕРЕЛА

1. Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
2. Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
3. Офіційний вісник України. – 2003. – № 25. – Ст. 1178.
4. Чубуков Г. В., Погребной А. А. Земельная недвижимость: сделка, правовое регулирование: Учеб. пособ. – М., 1997. – С. 11.
5. Забельиенский А. А. Концептуальные основы земельного права и его преподавание // Вестник МГУ. Серия 11. Право. – 1994. – № 2. – С. 61.
6. Титова Н. И. Продовольственная проблема: земля, труд (правовые аспекты). – Львов: Выща шк. Изд-во при Львов. ун-те. – 1989. – С. 17–81.
7. Андрейцев В. И. Природноресурсное право. Правовой режим использования, восстановления та охорони земель // Экологичне право: Особлива частина / За ред. В. И. Андрейцева. – С. 194 – 254.
8. Вовк Ю. А. Советское природоресурсное право и правовая охрана окружающей среды: Общая часть. – С. 35
9. Андрейцев В. И. Земельная реформа: Приватизация. Экология. Право. – С. 46.
10. Титова Н. И. Землі сільськогосподарського призначення: поняття, особливості, склад (правові аспекти) // Землі с. – г. призначення: право громадян України: Наук. – навч. посібник / За ред. д-ра юрид. наук, проф. Н. И. Титової. – Л: ПАІС, 2005. – С. 12
11. Бондар О. Г. Земля як об'єкт права власності на земельним законодавством України: Автореф. дис. ...канд. юрид. наук. – С. 12.
12. Відомості Верховної Ради України. – 2001. – №25–26. – Ст. 131.
13. Офіційний вісник України. – 2000. – № 20. – Ст. 813.