

УДК 347.251(477)

ДО ПИТАННЯ ПРО ВИЗНАЧЕННЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЯК ОБ'ЄКТА ЦИВІЛЬНИХ ТА ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВ

**О.П. КУЛИНИЧ, асистент¹,
Національний університет біоресурсів
і природокористування України**

Досліджуються юридично значимі ознаки земельних ділянок як об'єктів цивільних прав і обґрунтовується їх поділ на дві групи: фізичні та юридичні. За ступенем відображення відомостей (ознак) про земельні ділянки у офіційних реєстраційних системах пропонується їх поділ на сформовані (ділянки з кадастровими номерами) та несформовані (ділянки без кадастрових номерів). Доводиться, що несформовані земельні ділянки також є об'єктом права власності, яке підлягає цивільно-правовому захисту у випадку порушення.

Земельна ділянка, фізичні та юридичні ознаки, сформовані та несформовані земельні ділянки.

На сучасному етапі розвитку суспільних відносин в галузі використання земельних ресурсів в Україні, за умов формування вільного ринку землі, великого теоритичного та практичного значення набуває питання побудови правової конструкції «земельна ділянка».

У науковій юридичній літературі проблематика визначення земельної ділянки у якості об'єкта права цивільного та земельного права порушувалась у численних працях фахівців цивільного та земельного права. Дослідженню поняття земельної ділянки як об'єкта права приватної власності присвятили наукові праці цивілісти О.Г. Бондар, Д.С. Бугров, О.В. Бурлаченко, С.В. Губарєв, Д.В. Жернаков, В.А. Лапач, О.В. Шихалєва. Серед фахівців у галузі земельного права, які досліджували це питання: В.І. Андрейцев, Ю.О. Дрозд, А.П. Дудін, П.Ф. Кулинич, Л.В. Лейба, Р.О. Машуков, Н.Н. Мисник, А.А. Мінаєва, В.В. Носік, В.Д. Сидор, Н.І. Титов, М.В. Шульга. Однак дана проблематика потребує додаткового аналізу в світлі законодавчих новел, пов'язаних із введенням в Україні Державного земельного кадастру, що є предметом даної статті.

У ст. 179 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ) [1] річчю визначається предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки. Цивілістичній концепції речі цілком відповідає законодавче визначення поняття земельна ділянка як об'єкт права власності міститься в ст. 79 Земельного кодексу України (далі – ЗКУ) [2]. Земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами,

¹ Науковий керівник – кандидат юридичних наук, старший науковий співробітник Г.В. Єрмоєнко

певним місцем розташування та з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб, та розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

У цивілістичній літературі можна зустріти думку про те, що земельна ділянка у юридичному розумінні є «безтілесною абстракцією», тому на неї не може бути перенесений цивільно-правовий режим складної речі, оскільки простір над ділянкою та її ґрунтовий покрив у природному стані не є речами у розумінні цивільного права. Так, О.В. Бурлаченко вважає, що земельна ділянка не є класичним об'єктом цивільного права, оскільки не має усіх ознак речей як об'єктів цивільного права та не є матеріальним тілом [3, с. 7].

Аналізуючи правомірність віднесення цивільним законодавством Російської Федерації земельних ділянок до категорії речей, автор звертає увагу на те, що цивільно-правова конструкція речі поширюється тільки на тілесні предмети. Однак, на думку О.В. Бурлаченко, специфічні риси правового режиму земельних ділянок не настільки істотні, аби обумовити необхідність у створенні законодавцем окремої категорії об'єктів цивільних прав, відмінної від речей. Крім того, у випадку штучного створення окремої категорії об'єктів цивільних прав, до якої б відносилась земельна ділянка, все одно б до цієї категорії об'єктів права було б необхідним застосовувати норми цивільного законодавства, які визначають правовий режим речей [3, с. 15–16].

Автор не погоджується з позицією О.В. Бурлаченко, адже хоча з аналізу ст. 79 ЗКУ випливає висновок, що земельна ділянка у юридичному розумінні є фактично «безтілесною» площиною, що характеризується наявністю площі та чітко визначених меж, які в свою чергу є уявною замкненою лінією. Водночас земельна ділянка як об'єкт права власності є юридичною конструкцією, що не позбавлена матеріальності, адже є правовою формою залучення майновий оборот такого природного ресурсу як земля. Зважаючи на ці доводи, земельна ділянка як об'єкт правових відносин є річчю, яка одночасно характеризується такими класичними ознаками речі як матеріальність та тілесність, оскільки являють собою частину земної поверхні, а також такою ознакою як умовність виокремлення земної поверхні у якості земельної ділянки що підтверджується умовністю ліній меж земельної ділянки. Застосування на практиці позначення меж земельних ділянок межовими знаками як матеріальними об'єктами не знімає питання про умовність відділення земельної ділянки від решти земної поверхні. Все це дає нам підстави для визначення земельних ділянок як об'єктів правових в тому числі й цивільних, відносин як матеріально-ідеальної речі, тобто речі, тілесність якої не відокремлена від тілесності суміжних земельних ділянок чи земельних територій.

Таким чином, земельна ділянка як річ у цивільно-правовому розумінні не є класичним об'єктом цивільних прав. Поняття земельної ділянки конституюють як її фізичні властивості (належність до земної поверхні, межі, місце розташування, площа) та юридичні властивості (власнісний статус, цільове призначення, кадастровий номер). Земельна ділянка як об'єкт цивільних прав є індивідуально-визначеним нерухомим майном, оскільки являє собою таку частину земної поверхні, яка має встановлені та посвідчені у рамках публічної процедури землеустрою замкнені межі, а отже установлене місце розташування та площу, є об'єктом права власності та характеризується наявністю цільового призначення, що може бути зміненим у встановленому законодавством порядку.

У юридичній літературі часто зауважують, що у ст. 79 ЗКУ закріплено не всі суттєві ознаки земельної ділянки. Н.В. Ільницька (Ільків) вважає, що земельна ділянка як безпосередній об'єкт земельних правовідносин «...має фіксовану площу, межі, місце розташування, характеризується якісним станом, що відповідає її цільовому призначенню та притаманним їй правовим режимом» [4, с. 8]. К.О. Дремлюга пропонує закріпити у чинному Земельному кодексі України цивілістичні ознаки земельної ділянки: «... абсолютну нерухомість земельної ділянки; її фіксований розмір; специфічний (індивідуальний) правовий режим; визначені природні якості та фізичні властивості; особливе цільове призначення та функціональне використання» [5, с. 84]. А.Н. Ніязова вважає, що земельна ділянка як об'єкт права характеризується насамперед «... цільовим призначенням» [6, с. 11].

Цільове призначення є такою юридичною ознакою земельної ділянки приватної власності, яка згідно з ч. 3 ст. 20 ЗКУ може змінюватися навіть з ініціативи її власника, але в порядку, встановленому законодавством, який передбачає участь у такій зміні органів влади. Отже, в контексті дослідження ознак земельної ділянки юридичного характеру слід, на нашу думку, говорити про наявність у кожній земельній ділянці такої юридичної ознаки як цільове призначення, порядок зміни якого встановлено земельним законодавством. Вважаємо, що дана ознака є універсальною та має бути врахована у легальній дефініції поняття «земельна ділянка».

Характеризуючи земельну ділянку як об'єкт земельних прав, потрібно підкреслити, що у ч. 1 ст. 79 ЗКУ не повністю розкриті ознаки земельної ділянки. Зокрема, у вказаній статті законодавець не закріпив таку важливу ознаку як спосіб створення земельної ділянки, а саме її формування.

Процес формування та встановлення меж земельної ділянки є необхідною частиною процесу створення земельної ділянки як речі у цивілістичному розумінні. Тому за умов впровадження в Україні Державного земельного кадастру (далі – ДЗК) як єдиної цілісної геоінформаційної системи відомостей про всі землі в межах території України, великого значення набуває питання про якість проведення

землевпорядних робіт та гарантованість державою права приватної власності на земельні ділянки приватизовані до ведення в дію кадастру. На думку автора, для забезпечення повноцінного захисту права приватної власності на земельні ділянки важливого значення набувають не лише індивідуалізуючі ознаки земельної ділянки, що опосередковують майновий обіг земельних ділянок та характеризують земельну ділянку як об'єкт цивільних прав, а ідентифікуючі (земельно-правові) ознаки земельної ділянки, що визначають земельну ділянку як об'єкт земельних прав.

З 1 січня 2013 р. у ЗКУ з'явилася ст. 79¹ «Формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав», у якій уточнюються (земельно-правові) ознаки земельної ділянки. Вказана стаття поділяє усі земельні ділянки в межах території України на два види: сформовані та несформовані. Відповідно до ч. 1 ст. 79¹ формування земельної ділянки полягає у її визначенні як об'єкта цивільних прав, зокрема, визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Однак право приватної власності на несформовані земельні ділянки не припиняється із запровадженням ДЗК. Тому несформовані земельні ділянки фактично є штучно вилученими із цивільного обороту до присвоєння такій ділянці кадастрового номеру та реєстрації у ДЗК.

До сформованих належать земельні ділянки, відомості (фізичні та юридичні ознаки) про які внесені до державного реєстру земель (до 1 січня 2013 р.) або до Державного земельного кадастру (після 1 січня 2013 р.), а самим земельним ділянкам присвоєний кадастровий номер. Однак в Україні близько третини земельних ділянок передані у власність до 2004 р. – року введення обов'язкової кадастрової нумерації земельних ділянок. Більше того, у багатьох з таких ділянок нечітко визначені місце розташування, межі та площа, а відомості про них не внесені до встановлених законодавством реєстраційних систем.

Водночас виникає питання про те, чи можуть бути несформовані земельні ділянки об'єктом цивільних правовідносин? На наш погляд, відповідь на поставлене питання має бути позитивною. Адже закон визнає права власності та інші права на земельні ділянки, які були надані у власність та користування до 2004 року. Зокрема, власники таких земельних ділянок можуть здійснювати правомочності володіння та користування такими ділянками без будь-яких обмежень. Проте вони обмежені у здійсненні правомочності розпорядження такими ділянками до повного їх сформування – внесення відомостей про них до Державного земельного кадастру та присвоєння кадастрового номера. Так, власники несформованих земельних ділянок не мають права передати її в оренду або відчужити. Натомість несформована земельна ділянка може бути передана у спадок. Водночас власники несформованих земельних ділянок мають право на захист у випадку порушення належного їм права власності на такі ділянки відповідно до закону та можуть задіяти весь передбачений набір способів цивільно-правового захисту. Отже,

несформовані земельні ділянки також повинні розглядатися як об'єкти цивільних прав, обігоздатність яких є обмеженою.

При аналізі правового режиму несформованих земельних ділянок як об'єктів цивільних прав виникає ще одне питання: чи можна вважати наявність кадастрового номера земельної ділянки як універсальної ознаки земельної ділянки, оскільки закон також визнає несформовані земельні ділянки об'єктами цивільних прав? На наш погляд, при відповіді на поставлене питання слід врахувати те, що несформовані земельні ділянки законодавство розглядає як тимчасове явище. З введення в Україні Державного земельного кадастру відомості про всі земельні ділянки з часом мають бути внесені до нього та отримати кадастрові номери. Саме ця тенденція у динаміці правового режиму земельних ділянок як об'єктів цивільних прав має бути визнана визначальною при кваліфікації кадастрового номера земельної ділянки як універсальної її юридичної ознаки.

Отже, виходячи з вищезазначеного, під несформованою земельною ділянкою як об'єктом цивільних прав слід розуміти таку частину земної поверхні, яка має неточно встановлені або належним чином не задокументовані та посвідчені у рамках публічної процедури землеустрою межі, місце розташування та площу, є об'єктом права власності та характеризується наявністю цільового призначення.

Негативною ознакою несформованих земельних ділянок є нефіксованість їх площі. Це означає, що фактична площа земельної ділянки в натурі може виявитися меншою ніж площа, що зазначена у державному акті на право приватної власності на земельну ділянку площа. У цьому ракурсі виникає проблема захисту права приватної власності на несформовані земельні ділянки. Для вирішення цієї проблеми потрібно дослідити відмінності сформованих земельних ділянок від несформованих.

Поняття несформованої земельної ділянки потребує уточнення через розкриття ознак земельної ділянки як об'єкта земельних прав. Відповідно до ч. 1 ст. 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр» [7] до Державного земельного кадастру України включається такі відомості про земельні ділянки: 1) кадастровий номер; 2) місце розташування; 3) опис меж; площа; 4) міри ліній по периметру; 5) координати поворотних точок меж; 6) дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі; 7) дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів; 8) відомості про інші об'єкти Державного земельного кадастру, до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка; 9) цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель); 10) склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв; 11) відомості про обмеження у використанні земельних ділянок; 12) відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; 13) нормативна грошова оцінка; 14) інформація про документацію із землеустрою та

оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку. Усі перелічені у ст. 15 Закону України «Про державний земельний кадастр» види відомостей характеризують земельну ділянку як об'єкт земельних прав. На думку автора, дані про земельну ділянку визначені у ч. 1 ст. 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр» характеризують її як об'єкт земельних прав, тому пропонуємо їх умовно називати власне земельно-правовими ознаками земельної ділянки як об'єкта земельних прав.

На підставі проведеного аналізу обґрунтовано наступні висновки. По-перше, земельна ділянка у юридичному розумінні є фактично «безтілесною» площиною, що характеризується наявністю площі та чітко визначених меж, які в свою чергу є уявною замкненою лінією. Водночас, земельна ділянка як об'єкт права власності є юридичною конструкцією, що не позбавлена матеріальності, адже є правовою формою залучення майновий оборот такого природного ресурсу як земля. Зважаючи на ці доводи, земельна ділянка є ідеально-матеріальним об'єктом цивільного та земельного права. Матеріальність як ознака земельної ділянки проявляється у тому, що вона є юридичною конструкцією, що дає змогу залучити землю як природний ресурс у майновий оборот. Ідеальність земельної ділянки як об'єкта права полягає у тому, що це поняття є штучним, адже межі земельних ділянок як уявні лінії існують лише у юридичному розумінні.

По-друге, для забезпечення повноцінного захисту права приватної власності на земельні ділянки важливого значення набувають не лише індивідуалізуючі ознаки земельної ділянки, що опосередковують майновий обіг земельних ділянок та характеризують земельну ділянку як об'єкт цивільних прав, а ідентифікуючі (земельно-правові) ознаки земельної ділянки, що визначають земельну ділянку як об'єкт земельних прав. Останні деталізовані у ч. 1 ст. 15 Закону України «Про Державний земельний кадастр».

Список літератури:

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 40–44. – Ст. 356.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4. – Ст. 27.
3. Бурлаченко О.В. Земельный участок в системе недвижимого имущества : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Бурлаченко Олеся Владимировна ; Уральская государственная юридическая академия. – Екатеринбург, 2006. – 30 с.
4. Ільницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 / Ільницька Наталія Володимирівна ; НАН України. Ін-т держави і права ім. В.М. Корецького . – К., 2001. – 19 с.
5. Дремлюга К.О. Підстави набуття прав на землю громадянами України : дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 / Дремлюга Кирило Олегович. – Івано-Франківськ. – 2010. – 212 с.

6. Ниязова А.Н. Гражданско-правовое регулирование личных неимущественных отношений в Кыргызской Республике : автореф. дис. ... канд. юрид. наук : спец. 12.00.03 / Ниязова Анара Натуевна. – Алматы, 1999. – 24 с.

7. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 7 липня 2011 р. № 3613-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2012. – № 8. – Ст. 61.

Исследуются юридически значимые черты земельных участков и обосновывается их деление на две группы: физические и юридические. По степени отображения сведений (черт) о земельных участках в официальных регистрационных системах предлагается их деление на сформированные (участки с кадастровыми номерами) и несформированные (участки без кадастровых номеров). Доказывается, что несформированные земельные участки также являются объектом права собственности, подлежащие гражданско-правовой защите в случае его нарушения.

Земельный участок, физические и юридические черты, сформированные и несформированные земельные участки.

Legally meaningful features of land plots as well as their division on physical and legal features has been researched. It is proved that basing on the level of registration of information about land plots in official registration systems thee have to be divided on completely formed and unformed. It is concluded that ownership rights to unformed land plots are also subject to civil protection in case of their violation.

Land plot, physical and legal features, land plots which are formed and unformed.