

РОЗДІЛ 6

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 349.412:340.136 (477)

DOI <https://doi.org/10.32782/2524-0374/2022-1/40>

ОКРЕМІ ОСОБЛИВОСТІ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЯК ОБ'ЄКТА ПРАВА СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ

INDIVIDUAL FEATURES OF LAND PLOT AS AN OBJECT OF PARTIAL COMMON PROPERTY

Чирик А.О., к.ю.н.,

асистент кафедри земельного та аграрного права

Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого

Стаття присвячена виявленню особливостей земельної ділянки як об'єкта права спільної часткової власності. Реформування земельних відносин, яке відбувається на сучасному етапі, стосується відносин власності на землю. Оновлення земельного законодавства, яке відбувалося з моменту набуття незалежності Україною, закріплене на рівні спеціальних законів щодо багатосуб'єктності права власності на землю. Із набуттям незалежності Україною окремо отримали регламентацію відносини спільної власності на землю. Чинне законодавство виокремлює право спільної часткової власності на земельну ділянку. Слід зазначити, що земельні правовідносини спільної власності на земельну ділянку з урахуванням особливостей їх об'єктів мають складну структуру. Цей різновид права власності характеризується специфічним об'єктом та суб'єктом складом, підставами та порядком виникнення, здійснення та припинення даного права. Правовий режим об'єктів спільної власності – предмет дослідження представників цивільно-правової науки, оскільки традиційно право власності визначається як право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею незалежно від волі інших осіб. Водночас саме Земельний кодекс України як спеціальний нормативний акт має регулювати відповідні відносини, які виникають з приводу права спільної власності на земельну ділянку. Право спільної часткової власності на земельну ділянку як окремий різновид права спільної власності унормоване та має певне розповсюдження. Однак питання, які стосуються даного різновиду права спільної часткової власності на земельну ділянку, залишаються відкритими та потребують спеціальної уваги. Об'єктом права спільної часткової власності на земельну ділянку можуть виступати лише землі, сформовані та індивідуалізовані у вигляді окремих і самостійних земельних ділянок, поставлені на кадастровий облік та яким присвоєний кадастровий номер.

Ключові слова: спільна власність на земельну ділянку, спільна часткова власність на земельну ділянку, об'єднана земельна ділянка, неподільна земельна ділянка, множинність суб'єктів, єдність земельної ділянки.

The article is sanctified to the feature of lot land as an object of right of general partial ownership. Reformation of the landed relations, that takes place on the modern stage, touches foremost the relations of property on land. With acquisition of independence separately the relations of common property on earth, in composition that a current legislation distinguishes the right of general partial ownership on lot land, got regulation Ukraine. It should be noted that the landed legal relationships of common property on lot land considering the features of their objects have a difficult structure. This variety of right of ownership is characterized by specific objective and subject composition, grounds and order of origin, realization and stopping of this right. The legal mode of objects of common property is the article of research foremost of representatives of civil legal science, as traditionally the right of ownership is determined as a right for personality on a thing (property), that she carries out under the law after the will, regardless of will of other persons. At the same time, exactly the Landed code of Ukraine, being the special normative act, must regulate corresponding relations that arise up concerning the right of general ownership on lot land as specific object. Right of general partial ownership on lot land, as a separate variety of right of general ownership exists for today, it is rationed and has certain distribution. However whole package of questions that touch this variety of right of general partial ownership on lot land, remain open and need the special attention. By the object of right of general partial ownership on lot land the earth formed and individualized as separate independent lot lands can come forward only, put on a cadastre account and a cadastre number is appropriated that.

Key words: common property of land plot, partial common property of land plot, united land plot, indivisible land plot, plurality of subjects, unity of land plot.

У земельному та цивільному законодавстві України об'єктом як земельних, так і цивільних правовідносин є земельна ділянка як частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку закон поширює в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться та перебувають у нерозривному зв'язку з нею, якщо інше не встановлено законом та не порушує прав інших осіб [1, с. 717]. Згідно із законодавством право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель та споруд (ст. 79 ЗК України) [2].

Згідно з ч. 1 ст. 373 Цивільного кодексу України земля (земельна ділянка) як об'єкт права власності є основним

національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. У частині 3 цієї статті зазначається, що право власності на земельну ділянку поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

У юридичних наукових джерелах підкреслюється, що земельній ділянці як об'єкту земельних прав притаманні певні особливості, що вирізняють її з-поміж інших об'єктів. Чинний Земельний кодекс України, на відміну від земельного законодавства, що діяло раніше, містить законодавче визначення категорії «земельна ділянка». Згідно з ч. 1 ст. 79 Кодексу під нею слід розуміти частину земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час

формування цього поняття були використані як фізичні, так і юридичні ознаки. До перших варто віднести визначення земельної ділянки як частини земної поверхні з установленними межами, до других – як частини земної поверхні з визначеними щодо неї правами [2, ст. 79].

За радянських часів питання, яке стосується об'єкта правовідношення, було дискусійним. Більшість представників правової науки вважала, що у кожного правовідношення має бути власний об'єкт. При цьому одні автори стверджували, що об'єктом правовідносин виступає поведінка їх учасників, а майнових відносин – поведінка учасників, яка спрямована на речі [3, с. 62].

У загальній правовій літературі була висловлена позиція, згідно з якою об'єктом визнається фактичне суспільне відношення, на яке безпосередньо впливають правовідносини [4, с. 49].

Водночас більшість правників є прибічниками теорії множинності об'єктів правовідносин. Сутність цієї теорії полягає в тому, що об'єктами правовідносин можуть виступати різні явища – речі, дії людей, особисті майнові блага, результати духовної і творчої праці тощо.

Так, відомий радянський правознавець С.С. Алексєєв зазначав, що нічого не можна зрозуміти у відносинах власності, якщо не бачити того, що об'єктом цих правовідносин є речі – засоби виробництва і предмети споживання.

Представники галузевих правових наук вважають, що об'єктом цивільних прав стає все те, з приводу чого виникають та здійснюються цивільні права та обов'язки, тобто все, що виступає предметом або результатом діяльності учасників цивільного обігу. До об'єктів цивільних прав вони завжди відносять речі, зокрема матеріальні предмети світу, що мають природне або штучне походження, а також інші матеріальні блага у вигляді лише нових прав, результатів робіт, послуг тощо [5, с. 127].

Земельні правовідносини як різновид галузевих правовідносин теж характеризуються притаманними їм об'єктами, які виступають обов'язковою складовою частиною структури цих відносин. У земельно-правовій літературі слушно стверджується, що у всіх земельних правовідносинах об'єктом правового регулювання виступає земля. Будучи загальною умовою і засобом праці, вона виконує функцію загального об'єкта всієї сукупності земельних правовідносин. Водночас залежно від їх виду поняття землі як об'єкта може бути різним [6, с. 184].

Досліджуючи об'єкт відносин спільної власності, слід визначитись, що являє собою земля як об'єкт суспільних відносин, зокрема відносин спільної часткової власності. Визначення поняття має методологічне значення, оскільки воно має покладатись в основу розмежування земельних та інших (зокрема, цивільних) відносин [7, с. 63]. Основне питання, яке потребує вирішення, – чи є земля об'єктом саме тих правовідносин, які досліджуються.

Конституція України [8, ст. ст. 13, 14] розглядає землю як надбання народу, національне багатство, що перебуває під особливою охороною держави. Залежно від контексту терміном «земля» позначається планета, ґрунти, суходіл, територія тощо [9, с. 86].

У Законі України «Про охорону земель» [10, ст. 1] земля визначається як поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею.

У Земельному кодексі України об'єктами земельних відносин називаються землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї) [2, ст. 1].

У юридичному значенні земля як основне національне багатство, на думку В.В. Носіка, являє собою розташований над надрами, територіально обмежений кордонами України, цілісний і нерухомий поверхневий ґрунтовий і зайнятий природними ресурсами шар, який є основою ландшафту і просторовим базисом для гармонійного розподілу місць роз-

селення, діяльності людей, об'єктів природно-заповідного фонду з урахуванням економічних, соціальних, екологічних та інших інтересів суспільства, що належить українському народу на праві власності і підлягає особливій охороні з боку держави як основне національне багатство [11, с. 39].

Поряд із поняттям «земля» у земельному законодавстві використовується поняття «земельна ділянка». Так, у ст. 79 ЗК України земельною ділянкою як об'єктом права власності названо частину земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

У Цивільному кодексі України (ст. ст. 373, 374) вживаються терміни «земля», «земельна ділянка», якими позначаються об'єкти права власності. Зазначені терміни використовуються як синоніми. У зв'язку з цим актуалізується питання про співвідношення названих понять, оскільки у Цивільному кодексі України, на відміну від ЗК України, фактично отожднюються поняття «земля» і «земельна ділянка» [12].

Розмежування цих понять, як підкреслюється в літературі, дозволить встановити основні засади взаємодії норм приватного та публічного права у механізмі правової регламентації земельних відносин. Представники цивільно-правової науки вважають, що суспільні відносини, які формуються з приводу охорони та використання землі саме як природного ресурсу, регулюються нормами публічного (земельного) права та є відмінними від відносин, що виникають у випадку, коли природний об'єкт залучається до майнового обігу [13, с. 18–19].

Слід зазначити, що поняття «земля» самостійне значення має не тільки як природний ресурс, а і як природний об'єкт. У еколого-правовій літературі природний об'єкт визначається як складова частина навколишнього природного середовища, що володіє ознаками природного походження і стану в екологічному ланцюзі природних систем, здатна виконувати екологічні, економічні, культурні й оздоровчі функції та забезпечувати якість середовища, не заселеного людьми.

Іноді для розмежування понять «земля» та «земельна ділянка» вчені пропонують використовувати поняття «земельний фонд», яке охоплює землі всіх категорій. Дійсно, в Земельному кодексі України вживаються терміни «землі резервного фонду» (ст. 25), «землі водного фонду» (ст. ст. 57, 58), «землі природно-заповідного фонду» (ст. ст. 43–45) та ін. Водночас слід зазначити, що саме поняття «земельний фонд» у чинному земельному законодавстві залишається невизначеним. У юридичній літературі це поняття використовується в контексті аналізу особливостей управління земельним фондом, під яким розуміється розпорядка діяльність відповідних державних органів та органів місцевого управління, спрямована на забезпечення раціонального використання та охорони єдиного земельного фонду країни.

У юридичній літературі підкреслюється, що об'єктом майнових (цивільних) прав особи виступає конкретна земельна ділянка, тоді як земля в цілому може бути лише об'єктом відносин, пов'язаних з використанням та охороною земель.

На підставі викладеного ми дійшли висновку, що об'єктом права спільної часткової власності може бути лише земельна ділянка, а не земля в цілому. Невипадково згідно з Законом України від 6 вересня 2012 р. № 5245-VI була змінена назва статті 85 ЗК України. У первісній редакції ця назва звучала як «Спільна власність на землю», чинна редакція даної норми має назву «Спільна власність на земельну ділянку».

Об'єктом права спільної часткової власності завжди є індивідуально визначена річ (наприклад, об'єкт нерухомості – житловий будинок) або сукупність таких речей (скажімо, сукупність речей, що входять до складу спадщини). З цивільно-правової точки зору об'єктом права спільної власності може виступати підприємство як цілісний майновий комплекс, що використовується для здійснення підприємницької діяльності, включаючи земельну ділянку (ст. 191 Цивільного кодексу України).

Іноді вважають, що кожному із учасників спільної часткової власності належить не частка у праві власності на річ, а право власності на конкретну частку спільного майна. Видається, що визнання за учасником такої власності права на реальну частину спільного майна, в тому числі і спільну земельну ділянку, фактично свідчить про можливість належності такої частини лише одному суб'єкту, тобто про можливість самостійного розпорядження цією частиною майна. Частки можуть бути рівними або нерівними, але це не впливає на обсяг повноважень співвласників [14, с. 67].

Отже, з наведеного випливає, що у спільній частковій власності можуть перебувати сформовані земельні ділянки (наприклад, вільні від забудови), ділянки з природними об'єктами та ділянки, зайняті будівлями та спорудами, тобто забудовані земельні ділянки.

Як зазначається в сучасній юридичній літературі, особливістю земельної ділянки як об'єкта правовідносин виступає специфічне поєднання двох факторів – майнового та екологічного. Саме вони розкривають її складну юридичну природу. З цивільно-правової точки зору земельна ділянка є нерухомою річчю, щодо якої в певної особи можуть існувати майнові права та обов'язки. Однак, на відміну від інших предметів матеріального світу, земельна ділянка залишається також частиною навколишнього природного середовища, унікальним природним ресурсом, який характеризується своєю родючістю та іншими неповторними властивостями.

Важливою ознакою земельної ділянки як об'єкта права власності виступає її позначення за місцем розташування та розміром площі у складі однієї з численних категорій земель України. За відсутності такої ознаки, тобто без такого відокремлення, неможливо встановити право власності на конкретну земельну ділянку. Зазначене відокремлення відбувається шляхом встановлення меж земельної ділянки відповідно до затвердженого проєкту її відведення у порядку землеустрою. У п. в ст. 2 Закону України «Про землеустрій» вказано, що встановлення і закріплення на місцевості меж, зокрема і меж земельних ділянок власників та землекористувачів, здійснюється на підставі землеустрою документації [15, ст. 2]. Згідно з п. 1.2 «Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в природі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками» встановлення (відновлення) меж земельної ділянки здійснюється з метою визначення в природі (на місцевості) метричних даних земельної ділянки, у тому числі й місце-

положення поворотних точок її меж та їх закріплення межовими знаками [16].

Деякі представники земельно-правової доктрини вважають, що загальним об'єктом земельних правовідносин є земля, а безпосереднім – земельна ділянка як індивідуально визначена частина земельної території країни [17, с. 216]. Сьогодні це стало аксіомою.

Земельна ділянка як об'єкт земельних прав, що виникають і реалізуються за чинним законодавством України, характеризується специфічними ознаками. У науковій літературі вже неодноразово висвітлювалася проблема визначення земельної ділянки як об'єкта земельних прав. Водночас у світлі законодавчих змін, внесених до ЗК України і пов'язаних із введенням в дію Державного земельного кадастру України, це питання і досі залишається актуальним.

Розглядаючи земельну ділянку як об'єкт права спільної часткової власності, звернемо увагу на те, що Цивільний кодекс України (ст. 183) поділяє речі залежно від їх здатності зберігати у разі поділу свою сутність на подільні та неподільні. До подільних закон відносить річ, яку можна поділити без втрати її цільового призначення. Іншими словами, подільна річ – це така річ, частини якої відповідають такому ж призначенню, як і сама річ в цілому до здійснення її поділу. Юридично неподільною вважається річ, яку не можна розділити без втрати її цільового призначення. Отже, до неподільних належать речі, які в результаті їх поділу втрачають своє попереднє цільове призначення.

Цільове призначення земельних ділянок визначається компетентними органами під час надання їх у користування або передачі у власність. Порядок встановлення та зміни цільового призначення земельних ділянок передбачений у ст. 20 ЗК України. На всіх носіїв земельних прав чинне земельне законодавство покладає обов'язок забезпечувати використання земельних ділянок тільки за цільовим призначенням (ст. ст. 91, 96 ЗК України). Принцип цільового використання земельних ділянок закріплений і в інших нормах земельного законодавства. Так, згідно зі ст. 211 ЗК України невиконання вимог щодо використання земель за цільовим призначенням тягне для винних осіб юридичну відповідальність як за земельне правопорушення.

Наведені цивільно-правові положення повинні стосуватися і земельних ділянок, оскільки Цивільний кодекс України включає землю (земельні ділянки) до об'єктів цивільних прав, зокрема об'єктів нерухомості, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення.

ЛІТЕРАТУРА

1. Каракаш І.І. Способи захисту й охорони права власності на природні об'єкти та їх ресурси. *Актуальні проблеми держави і права*. 2004. Вип. 22. С. 712–719.
2. Земельний кодекс України : Закон України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III / *Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України*. 2002. № 3–4. Ст. 27.
3. Егоров І.Д. Поняття имущественного правоотношения. *Вестник ЛГУ. Серия «Экономика, философия и право»*. 1982. Вып. 4. № 323. С. 62–67.
4. Ковач Д.Л. Правове регулювання виникнення земельних прав : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2016. 20 с.
5. Алексеев С.С. Объекты права и правоотношения: вопрос общей теории советского права. Москва, 1960. 320 с.
6. Харитонов Е.О., Старцев А.В., Харитонova Е.И. Гражданское право Украины : учебник. Харьков : ООО «Одиссей», 2008. 205 с.
7. Ерофеев Б.В. Земельное право России : учебник ; 7-е издание, пер. и доп. Москва, 2003. 751 с.
8. Конституція України : Закон України від 28 червня 1996 р. № 254к/96-ВР / *Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
9. Мунтян В.Л. Правова охорона природи УРСР. Київ : Вища школа, 1972. 86 с.
10. Про охорону земель : Закон України від 19 червня 2003 р. № 962-IV / *Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 349.
11. Носік В.В. Право власності на землю українського народу : монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2006. 497 с.
12. Цивільний кодекс України : Закон України від 16 січня 2003 р. № 435-IV / *Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України*, 2003. № 40–44. Ст. 356.
13. Бурлаченко О.В. Земельный участок в системе недвижимого имущества : автореф. дисс. ... канд. юрид. наук. Екатеринбург, 2006. 21 с.
14. Сидор В.Д. Правовий режим земель в земельному законодавстві України. *Адвокат*. 2010. № 8. С. 27–31.
15. Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003 р. № 858-IV / *Верховна Рада України. Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 36. Ст. 282.
16. Про затвердження Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в природі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками : Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів від 18 травня 2010 р. № 376 / Державний комітет України із земельних ресурсів. *Офіційний вісник України*. 2010. № 46. С. 251. Ст. 1519.
17. Кулинич П.Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*. 2010. № 3. С. 215–218.