

УДК 349.41

ТЕОРЕТИЧНІ ПІДХОДИ ДО ВИЗНАЧЕННЯ ОЗНАК ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

THEORETICAL APPROACHES TO DEFINE THE CHARACTERISTICS OF LAND PLOT

Сидор В.Д.,
*доктор юридичних наук,
доцент, виконуючий обов'язки завідуючого кафедрою
цивільно-правових дисциплін Чернівецького факультету
Національного університету «Одеська юридична академія»*

У статті земельна ділянка розглядається як об'єкт правового регулювання, що виступає складовою частиною навколишнього природного середовища, засобом виробництва і просторовим базисом для розміщення різноманітних об'єктів. Визначено основні ознаки земельної ділянки. Встановлено, що ознаки земельної ділянки необхідні для індивідуалізації та ідентифікації земельної ділянки. Доводиться, що ознаки земельної ділянки дозволяють класифікувати земельні ділянки та визначити їх правовий режим.

Ключові слова: земля, земельна ділянка, земельні відносини, земельне законодавство, природний ресурс, нерухомість, засіб виробництва.

В статье земельный участок рассматривается как объект правового регулирования, который выступает составяющей частью окружающей среды, средством производства и пространственным базисом для размещения разнообразных объектов. Определены основные признаки земельного участка. Установлено, что признаки земельного участка необходимы для индивидуализации и идентификации земельного участка. Доказывается, что признаки земельного участка позволяют классифицировать земельные участки и определяют их правовой режим.

Ключевые слова: земля, земельный участок, земельные отношения, земельное законодательство, природный ресурс, недвижимость, средство производства.

In a publication land plot is researching as object of the legal adjusting, which comes forward component part of natural environment, mean of production and spatial base for placing of various objects. Basic properties and features of land plot are defined. It was established that the characteristics of land plot required for individualization and identification. It was proved that the characteristics of land plot help to classify lot lands and determine their legal regime.

Key words: land, land plot, land relations, land legislation, natural resource, real estate, mean of production.

Постановка проблеми. Актуальність теми дослідження зумовлена якісно новим станом правового регулювання земельних відносин, що стосуються правового режиму земельних ділянок. Взаємовідносини людина – земля розвиваються разом з людським суспільством. Особливо складну роль вони відіграють в Україні, де існують багата земля і сприятливі природно-кліматичні фактори для ефективного ведення господарства. Звичайно ж, усі країни знаходяться в різних умовах і на різних етапах суспільного розвитку, проте не можна проводити реформування взаємовідносин людина – земля, не враховуючи об'єктивних змін і тенденцій, що відбуваються у світі.

Важливість вивчення ознак земельної ділянки пов'язана з їхнім економічним, соціальним і екологічним значенням в сучасних умовах. Поняття «земельна ділянка», її ознаки визначають об'єкт права власності, права землекористування, інші права на землю, зміст цих прав, в ряді випадків – умови їхньої реалізації та захисту. Власникові, землекористувачеві, орендареві земельної ділянки важливо бути впевненим в приналежності йому земельної ділянки, яка є сформованим об'єктом прав і правовідносин. Особи, які використовують земельну ділянку, повинні знати, на яку саме просторову сферу поширюються їх права. З питаннями, пов'язаними з виникненням, зміною та припиненням існування земельних ділянок, постійно стикаються в своїй практиці органи державної влади та місцевого самоврядування. Юридична доля земельних ділянок як об'єктів земельних правовідносин обумовлена реалізацією таких функцій управління в сфері використання та охорони земель, як територіальне планування, надання земельних ділянок та їх вилучення для суспільних потреб, переведення земельних ділянок з однієї категорії земель в іншу, землеустрій, ведення державного земельного кадастру, реєстрація прав на земельні ділянки тощо.

В вітчизняній земельно-правовій науці дослідженню правового режиму земельної ділянки присвячені праці таких науковців, як В.І. Андрейцев, В.К. Гуревський, А.П. Гетьман, І.І. Каракаш, П.Ф. Кулинич, В.Л. Мунтян, В.В. Носік, О.О. Погрібний, В.І. Семчик, Н.І. Титова, В.І. Федорович, Ю.С. Шемшученко, М.В. Шульга та ін. Сьогодні створена серйозна правова база регулювання земельних відносин в умовах формування ринкових відносин в Україні, прийнято і діє новітнє земельне законодавство в наведеній галузі суспільних відносин. У зв'язку з цим необхідні нові підходи до аналізу і дослідження ознак земельної ділянки.

Завдання даного дослідження полягає в аналізі властивостей і ознак земельної ділянки як об'єкту правового регулювання з метою удосконалення законодавчого забезпечення функціонування земельних відносин.

Переходячи до викладення основного матеріалу, хочемо зазначити, що особливий статус землі закріплено у ст. 14 Конституції України та у ст. 1 Земельного кодексу України, відповідно до яких земля

є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави [1; 2].

Варто зазначити, що поняття землі і земельної ділянки не співпадають. В приватній власності можуть знаходитись тільки індивідуально визначені, виділені в натурі на місцевості земельні ділянки, що мають встановлені межі і розрізняються за цільовим призначенням. Правовий статус земельної ділянки включає цільове призначення, дозволене використання і зареєстровані в установленому порядку права на цю земельну ділянку. Чинне земельне законодавство чітко визначає лише поняття цільового призначення категорій земель, а не конкретних земельних ділянок, розглядаючи їх як рівнозначні. Суворе цільове призначення земельної ділянки є одним з основних принципів земельного права, оскільки від цього залежить правовий режим земельної ділянки. Кожна земельна ділянка, незалежно від форми власності чи використання, має конкретне цільове призначення. Цільове призначення земельної ділянки являє собою встановлені законодавством та конкретизовані відповідними органами влади допустимі межі використання земельної ділянки громадянами та юридичними особами. Основою для визначення цільового призначення земельної ділянки є її належність до відповідної категорії земель.

Земельний кодекс України в ст. 79 визначає земельну ділянку як частину земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [2]. Виходячи з законодавчого визначення ми можемо виділити наступні ознаки земельної ділянки: це частина земної поверхні; вона має установлені межі; певне місце розташування; визначені щодо неї права. Проблемною, на думку автора, є саме четверта ознака. Адже законодавець говорить лише про визначені щодо земельної ділянки права. Проте слід враховувати той факт, що земельна ділянка може мати обмеження і обтяження, на ній можуть бути розташовані об'єкти нерухомості, багаторічні насадження, природна рослинність тощо. Стаття 13 Конституції проголошує, що власність зобов'язує [1], тому було б доцільно говорити і про обов'язки щодо земельної ділянки.

Отже, серед можливих об'єктів земельних правовідносин земельна ділянка займає особливе місце. Земельна ділянка відрізняється від інших об'єктів земельних правовідносин тим, що являє собою індивідуально-визначений об'єкт, ознаки якого можуть бути встановлені на основі аналізу норм земельного законодавства. Земельна ділянка як частина поверхні землі має сукупність різноманітних екологічних, економічних, соціальних, правових властивостей і характеристик. Земельна ділянка є частиною навколишнього природного середовища, засобом виробництва в сільському і лісовому господарстві, просторово-територіальним базисом для розміщення різноманітних об'єктів, місцем розселення людей тощо – ці властивості навряд чи можна назвати правовими. Одночасно екологічне, економічне, соціальне значення земельної ділянки визначає її правові властивості. Земельна ділянка має властивості таких

правових понять, як «природний об'єкт», «природний ресурс», розглядається як «нерухоме майно» і як «об'єкт земельних правовідносин».

Виникнення, зміна і припинення існування земельних ділянок є результатом реалізації земельних правовідносин організаційного характеру, пов'язаних з територіальним плануванням, наданням земельних ділянок, вилученням (викупом) земельних ділянок з метою суспільної необхідності та для суспільних потреб, переведенням земельних ділянок з однієї категорії земель в іншу, землеустроєм, веденням земельного кадастру, державною реєстрацією прав на земельні ділянки тощо.

Під ознаками земельної ділянки як об'єкта земельних правовідносин слід розуміти місце розташування, площу, межі земельної ділянки, її кадастровий номер, цільове призначення і дозволене використання, встановлені на земельну ділянку права, обмеження цих прав і обтяження земельної ділянки, економічні характеристики (в тому числі розміри плати за землю), якісні характеристики (в тому числі показники родючості), наявність на земельній ділянці об'єктів нерухомого майна.

Безумовно, ознаки земельної ділянки є юридично значимими. Це пов'язано з тим, що вони, по-перше, характеризують земельну ділянку як юридичну категорію – об'єкт земельних правовідносин, по-друге, закріплені в законодавстві, і, по-третє, фіксуються в державному земельному кадастрі.

На думку автора, індивідуалізація земельної ділянки заснована на такій її властивості, як просторова обмеженість. Просторова обмеженість земельної ділянки пов'язана з тим, що будь-яка земельна ділянка має певне місце розташування, площу і визначений контур меж. Обмеженість землі визначається її природним походженням. Вона дана людству в розмірі поверхні нашої планети, її не можна ні зменшити, ні збільшити. Люди змушені користуватися тією об'єктивно даною їм територією, визначеною природою. Особливо це стосується її кращої частини – родючого шару, розміри якого від халатного і марнотратного з ним поводження можуть скорочуватись, що нерідко і відбувається в дійсності.

Локалізованість земельних ділянок за місцем розташування також визначається природним походженням. Кожна конкретна ділянка землі знаходиться в суворо визначеній географічній точці і не може бути силами людини перенесена на інше місце. Можуть змінюватись її власники, користувачі, орендарі, а сама ділянка зберігається завжди на тому ж місці. Але для того, щоб визначити право власності чи право користування конкретного суб'єкту, якому надана земельна ділянка, межі її вимагають уточнення за правилами землеустрою. Межування земель, відповідно до ст. 1 Закону України «Про землеустрій» визначається як комплекс робіт із встановлення чи відновлення в натурі (на місцевості) меж адміністративно-територіальних одиниць, меж земельних ділянок власників, землекористувачів, у тому числі орендарів, із закріпленням їх межовими знаками встановленого зразка [3].

Розташування, площа та межі земельної ділянки встановлюються за допомогою особливих процедур, в результаті особливого різновиду земельних правовідносин організаційного характеру – землепорядних земельних правовідносин. В результаті землепорядних земельних правовідносин земельна ділянка індивідуалізується і як матеріальний, фізичний об'єкт, і як ідеальний об'єкт, об'єкт земельних правовідносин. Індивідуалізація земельної ділянки в натурі (фактично) здійснюється за допомогою встановлення її меж на місцевості, а у відповідній документації (юридично) – шляхом опису та затвердження місця розташування, площі та меж земельної ділянки.

Межа земельної ділянки як одна з її ознак – це визначена в документації (планах) лінія певної величини, з допомогою якої відокремлюються земельні ділянки одна від одної або від інших природних об'єктів. Зафіксована в планах межа земельної ділянки виноситься в натуру (на місцевості). Площа земельної ділянки визначається після виносу межі в натуру. Система фіксованих меж є складовою частиною функцій держави по регулюванню і контролю за дотриманням земельного законодавства.

Земельна ділянка як обмежена частина земної поверхні повинна бути зареєстрована в державному земельному кадастрі. Згідно зі ст. 1 Закону України «Про Державний земельний кадастр» державний земельний кадастр – це єдина державна геоінформаційна система відомостей про землі, розташовані в межах державного кордону України, їх цільове призначення, обмеження у їх використанні, а також дані про кількісну і якісну характеристику земель, їх оцінку, про розподіл земель між власниками і користувачами [4].

Індивідуалізуючими ознаками земельної ділянки є її місце розташування (адреса), площа (розміри) і межі (форма, план). У різних земельних ділянок можуть бути однакова площа або однаковий контур меж. Однак не може бути двох ділянок, у яких всі три зазначені ознаки збігаються. На підставі місця розташування, площі та меж земельної ділянки, що розглядаються в єдності, один земельну ділянку можна відрізнити від іншої.

Незважаючи на поширене в юридичній літературі уявлення про кадастровий номер як про індивідуалізуючу ознаку земельної ділянки, автор вважає, що кадастровий номер слід визнати не індивідуалізуючою, а ідентифікуючою ознакою земельної ділянки. Кадастровий номер означає, що відбувся державний кадастровий облік земельної ділянки, він присвоюється за його результатами для використання в різній правовій документації.

В основі визначення цільового призначення і дозволеного використання земельних ділянок лежать їхні природні, економічні та соціальні властивості. Цільове призначення є критерієм передбаченого законодавством розмежування земель на категорії. За допомогою встановлення дозволеного використання уточнюються можливі цілі використання земельних ділянок, що мають загальне цільове призначення.

Автор не розглядає цільове призначення і дозволене використання в якості індивідуалізуючих ознак земельної ділянки, оскільки для того, щоб відрізнити земельні ділянки одну від одної, достатньо таких ознак, як місце розташування, площа та межі земельної ділянки. Цільове призначення і дозволене використання є додатковими ознаками земельної ділянки, що визначають її правовий режим. В науці земельного права термін «правовий режим» має універсальне значення для характеристики різних категорій земель, виявляючи тим самим специфіку правового регулювання, притаманну тій чи іншій категорії земель. Законодавчого визначення правового режиму земель не встановлено, а тому виходячи з аналізу чинного земельного законодавства, В.І. Андрейцев пропонує розглядати його як встановлений нормативно-правовий порядок, який визначає поведінку суб'єктів земельних правовідносин щодо земель, земельних ділянок як до об'єктів права власності, управління, користування, відтворення, збереження та охорони з метою їх раціонального (економного й ефективного) використання і задоволення різноманітних потреб зацікавлених осіб, захисту їх земельних прав [5, с. 158].

Економічні характеристики земельної ділянки враховуються при внесенні плати за використання земельної ділянки на тому чи іншому правовому титулі. Економічні характеристики – це, перш за все, кадастрова (нормативна) оцінка земельної ділянки, залежно від якої розраховується плата за землю, а також орендна плата за земельні ділянки, що перебувають у державній або комунальній власності.

Особливості, властиві земельним ділянкам як безпосереднім об'єктам земельних відносин, виражаються в їх місцезнаходженні і розмірах на місцевості. Якщо місцезнаходження ділянки вказує на те, до якої категорії земель вона належить і який правовий режим на неї поширюється, то розміри ділянки на місцевості вказують на те, з якими земельними

ділянками вона межує, які обмеження виникають внаслідок такого сусідства.

З метою правової охорони земельної ділянки як об'єкта земельних правовідносин, природного об'єкта і природного ресурсу велике значення мають її якісні характеристики. Залежно від цільового призначення земельної ділянки, важливе значення мають і природні властивості землі: родючість ґрунтів, ерозійні процеси, засолення і окислення тощо. Наприклад, під час використання землі під будівництво вказані властивості не мають значення; під час ведення ж сільськогосподарського виробництва ці властивості юридично значимі і впливають на земельні правовідносини: у землекористувачів виникає додатковий обов'язок щодо підвищення родючості ґрунтів, проведення вапнування тощо.

На підставі дослідження можна зробити висновок, що ознаки земельної ділянки необхідні для індивідуалізації та ідентифікації земельної ділянки, а також дозволяють класифікувати земельні ділянки, визначають їх правовий режим. Від ознак земельної ділянки залежать виконувані нею функції – основного засобу виробництва в сільському та лісовому господарстві, складової частини навколишнього природного середовища і просторово-територіального базису. Вони визначаються категорією земель, до якої належить земельна ділянка, її дозволене використання.

Ознаки земельної ділянки як об'єкта земельних правовідносин можна поділити на: а) основні (індивідуалізуючі) ознаки земельної ділянки, до яких слід віднести розташування, площу та межі земельної ділянки; б) додаткові (ідентифікуючі) ознаки земельної ділянки, до яких належать кадастровий номер, цільове призначення, дозволене використання, встановлені на земельну ділянку права, обмеження цих прав, обтяження земельної ділянки, економічні характеристики, якісні характеристики, наявність на ділянці об'єктів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Конституція України, прийнята на п'ятій сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 року // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
3. Про землеустрій : Закон України від 22 травня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 36. – Ст. 282.
4. Про Державний земельний кадастр : Закон України від 7 липня 2011 року // Голос України від 06.08.2011 р. – № 145.
5. Андрейцев В.І. Земельне право и законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії / В.І. Андрейцев. – К. : Знання, 2005. – 445 с.