

ТЛУМАЧЕННЯ ТЕРМІНІВ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА У НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТАХ УКРАЇНИ

Виконано аналіз змісту та тлумачення термінів “земельна ділянка” і “межа земельної ділянки” у нормативно-правових актах України та наукових публікаціях.

Ключові слова: терміни, земельна ділянка, межа земельної ділянки.

Постановка проблеми. Основою чіткого розуміння процесів на явищ, що нас оточують, є терміни. Терміни – слова або словосполучення, які точно і однозначно визначають чітко окреслене спеціальне поняття будь-якої сфери життя і його співвідношення з іншими поняттями. Будь-яка сфера життєдіяльності людини має свою специфічну термінологію, застосування якої свідчить про професіоналізм в окремій галузі знань та виробництві.

Наразі ситуація із тлумаченням термінології у землевпорядній сфері нашої держави незадовільна. Велика кількість неточностей виникає вже у нормативно-правових актах, не кажучи про суперечки, що точаться навколо визначення тих чи інших термінів науковцями. Тому вирішення проблеми усунення неточностей у нормативно-правових актах України є актуальним і невідкладним завданням.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. У своїх працях [1; 2; 3; 4] автори наводять власні тлумачення і пояснення терміну «земельна ділянка», але усі ці визначення відображають більше правовий бік цього терміну. Цінною є праця [5], де виконано добірний аналіз змісту терміну «земельна ділянка», виявлені його неоднозначні трактування у різних нормативно-правових актах України.

Авторами [6] запропоновано тлумачення термінів фактична і суміжна (спільна) межі земельної ділянки, наведені пояснення щодо цих термінів.

Постановка завдання. Метою даного дослідження є аналіз найбільш загальних і поширених термінів, що використовуються не лише в земельному законодав-

стві, а саме: “земельна ділянка” і “межа земельної ділянки”.

Виклад основного матеріалу дослідження. Розпочнемо дослідження з розкриття поняття “земельна ділянка”.

Згідно з Земельним кодексом України [7], під земельною ділянкою слід розуміти частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Тлумачення цього терміну дублюють Закон України «Про оцінку земель» [8] та Класифікатор державного майна [9].

У той же час у Податковому кодексі України [10] і Указах президента України [11; 12] “земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, цільовим (господарським) призначенням та з визначеними щодо неї правами”.

Відповідно до Тимчасових методичних вказівок щодо присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення державного земельного кадастру [13] “земельна ділянка – частина земної поверхні, яка має фіксовані геометричні та юридичні межі і є базовою одиницею кадастрового реєстру земель”.

Існує ще велика кількість інших варіантів відмінних від попередніх. У Технічних вказівках щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах [14] наведено, що “земельна ділянка – це ділянка землі, на яку розповсюджуються гомогенні права власності і яка являє собою єдину власність, має фіксовані межі та характеризується певним місцем розта-

шування, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським статусом та іншими характеристиками, які є її суттєвими складовими”.

Відповідно до Національного стандарту № 2 “Оцінка нерухомого майна” [15] “земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень”.

Відповідно до пункту 1.3 Правил та порядку розподілу території житлового кварталу (мікрорайону) [16] “земельна ділянка – це частина території населеного пункту, що має фіксовані межі та характеризується певним місцем розташування, складом функціональних компонентів території, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським станом”.

Відповідно до Геодезичного енциклопедичного словника [17] земельна ділянка – просторово обмежена зімкнутою зовнішньою межею частина земної поверхні, яка є об’єктом володіння чи користування і зареєстрована як облікова одиниця в системі обліку земель.

Кожний варіант має свої відмінності. Перші три трактування достатньо ємно висвітлили поняття. У наступних наведених прикладах з’являється певна специфікація.

Яке з запропонованих понять необхідно використовувати? У кожному формулюванні є свій сенс, але кожне з них має свої специфічні особливості. Виходячи з логічних та послідовних міркувань, кожен обере за еталон термін наведений в Земельному кодексі України [7], адже це основний документ, що регулює земельні відносини. Та він також не ідеальний, через те, що не відображає усі особливості земельних ділянок.

У [7] можна виділити такі основні ознаки земельної ділянки:

- це частина земної поверхні;
- вона має установлені межі;
- є певне місце її розташування;
- визначені щодо неї права.

Суперечливими є саме третя і четверта ознаки, оскільки земельна ділянка не може бути без певного місця розташування і не завжди за час існування земельної ділянки щодо неї визначенні права. Наприклад, час визначення прав на земельну ділянку до реєстрації цих прав на неї.

У формулюванні цього терміну в Земельному кодексі України [7] та інших нормативно-правових актах не враховуються і ті факти, що земельна ділянка може мати обмеження і обтяження, на ній можуть бути розташовані об’єкти нерухомості, природна рослинність, багаторічні насадження тощо.

Наступним терміном дослідження є “межа земельної ділянки”.

У нормативно-правових актах України використовуються такі поняття, як:

- межа міста – зовнішня межа земель міста, що відокремлює їх від земель іншого призначення і визначається проектом планування та забудови міста або техніко-економічним обґрунтуванням розвитку міста (згідно з Земельним кодексом Української радянської соціалістичної республіки [18]);

- межа району, села, селища, міста, району у місті – умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій (згідно з Земельним кодексом України [7]);

- межа села, селища, міста – умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію села, селища, міста від інших територій (згідно з Наказом Державного комітету України по земельних ресурсах “Про організацію та виконання робіт із створення базових та індексних кадастрових карт по частині Б договорів, укладених в рамках Компоненту D проекту “Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру” [19]);

- спільна межа земельних ділянок – межа, при якій точна лінія, що розмежовує ділянки, не встановлюється (згідно з Технічними вказівками щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених

пунктах [14]). У геодезичному енциклопедичному словнику [17] це поняття трактується, як “юридично визначена лінія, зображена на картах чи задана в цифровій моделі місцевості й закріплена на місцевості природними чи фізичними контурами або відповідними межовими знаками”.

У Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва [20] дано таке визначення: “межа земельної ділянки – мінімальна за шириною земельна смуга, яка слугує відокремленням однієї ділянки від іншої (від вулиці, проїзду тощо)”.

У Законі України “Про державний контроль за використанням та охороною земель” [21] та у Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками [22] існує чітке формулювання, що “межа земельної ділянки – умовна замкнена ламана лінія, що розмежовує земельні ділянки”.

Відповідно до Технічних вказівок щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах [14], таке формулювання: “межа – наземні матеріальні рубежі, які позначають межі земельної ділянки, або умовна лінія на поверхні, яка розділяє дві проінвентаризовані ділянки”.

Тлумачення терміну, яке б повністю розкрило його зміст так і не було знайдено. До того ж, у землевпорядній практиці часто трапляються випадки, коли плутають поняття фактична межа земельної ділянки і спільна межа земельної ділянки.

Виконавши глибокий аналіз термінів “земельна ділянка” і “межа земельної ділянки”, автори дійшли висновку, що в одному визначенні розкрити суть не можливо. Тому є сенс у тому, щоб створити загальне тлумачення терміну і тлумачення за специфікою, в залежності від конкретних випадків.

Висновки та пропозиції

1. Виконаний аналіз двох термінів вказує на неузгодженість у розкритті змісту термінів “земельна ділянка” і “межа земельної ділянки”, що дає змогу неоднозначно їх трактувати. Це може стати загальною проблемою розуміння положень нормативно-правових актів і земельного законодавства України в цілому.

2. Трактування термінів “земельна ділянка” і “межа земельної ділянки”, потребують подальшого уточнення і удосконалення з метою гармонізації законодавства України взагалі.

3. Варто внести доповнення до тексту Земельного кодексу України [7], а саме: створити окремий розділ, у якому відобразити всі загальні (основні) та допоміжні визначення термінів, що регулюють земельні відносини, а також на науковому рівні створити варіанти їх тлумачення в залежності від специфіки використання та виконання тих чи інших робіт із землеустрою. Також необхідно внести відповідні зміни в частині термінології у всі інші чинні нормативно-правові акти України і використовувати.

4. Пропонується загальне визначення терміну “земельна ділянка” – це частина земної поверхні адміністративно-територіальної одиниці, яка знаходиться у власності держави, органів самоврядування, юридичних і фізичних осіб або користуванні двох останніх. Земельна ділянка може бути державної, комунальної або приватної власності.

Також термін “земельна ділянка” повинен містити інші специфічні тлумачення (пояснення).

Аналогічно термін “межа земельної ділянки” повинен мати загальне (основне) визначення – це ламана лінія, що проходить через кути поворотів на місцевості (в натурі) і відокремлює її від інших земельних ділянок. Потім – інші специфічні тлумачення (пояснення).

На нашу думку, тема, яка піднята у даному дослідженні є досить актуальною для подальшого аналізу термінології і усунення колізій.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Андрейцев В.І. Земельне право і законодавство суверенної України // Актуальні проблеми практичної теорії. – К.: Знання. – 2007. – 445 с.
2. Гуревський В.К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення // В.К. Гуревський. – Одеса: Астропринт. – 2000. – 136 с.
3. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу / В.В. Носік. – К.: Хрінком Інтер, 2006. – 544 с.
4. Шульга М.В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях // М.В. Шульга. – Харьков: Консум, 1998. – 224 с.
5. Ріпенко А. Тривимірний земельний кадастр: проблеми міжгалузевого правового регулювання та перспективи запровадження в Україні // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 8. – С. 14-21.
6. Рябчій В.А. Пропозиції щодо перевірки відповідності фактичної межі земельної ділянки та її межі згідно з державним актом на право власності / В.А. Рябчій, В.В. Рябчій, Н.С. Кашина // Інженерна геодезія. – 2010. – Вип. 56. – С. 111-120.
7. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III, із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 05.07.2012 № 5077-VI.
8. Закон України “Про оцінку земель” від 11.12.2003 № 1378-IV, із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 05.07.2012 № 5059-VI.
9. Класифікатор державного майна, затверджений наказом Фонду державного майна України від 15.03.2006 № 461, із змінами і доповненнями, внесеними наказом Фонду державного майна України від 10.05.2007 № 730.
10. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI, із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 02.10.2012 № 5180-VI.
11. Указ Президента України “Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно” від 16.06.1999 № 666/99 (не набрав чинності згідно з постановою Верховної Ради України від 07.07.1999 № 837-XIV).
12. Указ Президента України “Про іпотеку” від 14.06.1999 № 641/99 (не набрав чинності згідно з постановою Верховної Ради України від 07.07.1999 № 840).
13. Тимчасові методичні вказівки щодо присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення державного земельного кадастру, затверджені наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 26.01.1998 № 1, з доповненнями, внесеними наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 12.05.1998 р.
14. Технічні вказівки щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах, затверджені наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 18.05.1998 р.
15. Національний стандарт № 2 “Оцінка нерухомого майна”, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442, із змінами і доповненнями, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1103.
16. Правила та порядок розподілу території житлового кварталу (мікрорайону), затверджені наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 16.09.1999 № 228, із змінами і доповненнями, внесеними наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 19.03.2001 № 59 (втратив чинність згідно з наказом Державного комітету України будівництва і архітектури від 26.08.2005 № 146).
17. Геодезичний енциклопедичний словник. – Львів: Євро світ. – 2001. – 668 с.
18. Земельний кодекс Української радянської соціалістичної республіки від 08.07.1970, із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 08.06.2000 № 1805-III (втратив чин-

ність згідно із Земельним кодексом України від 25.10.2001 № 2768-III).

19. Порядок визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва, затверджений наказом Фонду державного майна України, Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 23.12.2004 № 2929/227.
20. Закон України “Про державний контроль за використанням та охороною земель” від 19.06.2003 № 963-IV, із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 23.02.2012 № 4444-VI.
21. Наказ Державного комітету України із земельних ресурсів “Про організацію та виконання робіт із створення базо-

вих та індексних кадастрових карт по частині Б договорів, укладених в рамках Компонента D проекту “Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру” від 13.05.2009 № 240 (втратив чинність з листом Міністерства юстиції України від 30.06.2009 р.).

22. Інструкція про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376, із змінами і доповненнями, внесеними наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 25.02.2011 № 117.

V.A. Ryabchiy, V.V. Ryabchiy, I.E. Khomiak
State Higher Education Institution "National Mining University"

THE INTERPRETATION OF A LAND LEGISLATION IN REGULATORY AND LEGAL ACTS OF UKRAINE

Performed an analysis of the content and interpretation of the terms "land parcel" and "the boundary of land parcel in legal acts of Ukraine and scientific publications"

Key words: terms, land parcel, the boundary of land parcel.

В.А. Рябчий, В.В. Рябчий, Ю.Е. Хомяк
Государственное высшее учебное заведение «Национальный горный университет»

ТОЛКОВАНИЕ ТЕРМИНОВ ЗЕМЕЛЬНОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА В НОРМАТИВНО-ПРАВОВЫХ АКТАХ УКРАИНЫ

Выполнен анализ содержания и толкование терминов “земельный участок” и “граница земельного участка в нормативно-правовых актах Украины и научных публикациях”

Ключевые слова: термины, земельный участок, граница земельного участка.