

ДЕЯКІ ПРАВОВІ АСПЕКТИ ОЦІНКИ ЗЕМЕЛЬ В УКРАЇНІ SOME LEGAL ASPECTS OF EVALUATION OF LAND IN UKRAINE

Окренка А.І.,

*аспірант кафедри теорії та історії держави і права
Національного університету біоресурсів і природокористування України*

Проведено науково-теоретичне дослідження юридичних ознак земельної ділянки, з'ясовано особливості їх відображення в законодавстві у сфері оцінки земель. Визначено об'єкти кожного виду оцінювання.

Ключові слова: земля, земельна ділянка, оцінка земель.

Проведено научно-теоретическое исследование юридических признаков земельного участка, выяснены особенности их отображения в законодательстве в сфере оценки земель. Определены объекты каждого вида оценивания.

Ключевые слова: земля, земельный участок, оценка земель.

The scientific and theoretical analysis of legal characteristics that form the value of land is held, objects of each type of evaluation are defined.

Key words: land, parcel, land valuation.

Постановка проблеми. Поняття «земля» є базовим не тільки для оцінки землі, а й загалом для земельно-правового регулювання. Саме багатофункціональність та життєдайність землі зумовлюють її особливу значущість як основного національного багатства, що відповідно до ст. 14 Конституції України [7] та ст. 1 Земельного кодексу [6] знаходиться під особливою охороною держави.

Стан дослідження. Науково-теоретичне підґрунтя дослідження, пов'язаного із землею як об'єктом правових відносин та об'єктом оцінки, склали праці таких науковців, як В.І. Андрейцева, Н.О. Грабовець, В.К. Гуревського, В.М. Зайця, П.Ф. Кулинич, А.Г. Мартина, А.М. Мірошніченка, В.В. Носіка, М.В. Шульги та інших.

Метою даної статті є дослідження юридичних ознак земельної ділянки, з'ясування особливостей їх відображення в законодавстві у сфері оцінки земель з виділенням об'єктів кожного виду оцінки земель.

Виклад основного матеріалу. Не зважаючи на те, що поняття «земля» та «землі» закріплені на законодавчому рівні, їх конкретні ознаки на сьогодні чітко не виділено, що спричиняє наукові дискусії. На думку В.І. Андрейцева, в юридичному значенні під поняттям «земля» слід розуміти головну територіально-просторову частину довкілля в межах території України як матеріальну основу 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 [2, с. 16-17]. Взагалі, в юриспруденції поняття «земля» вважається родовим по відношенню до поняття «земельна ділянка», при цьому останнє поняття є більш індивідуалізованим [29, с. 17]. У свою чергу, «земля» не може брати участі в цивільному обороті, оскільки не має чіткої ідентифікації.

Щодо поняття «землі» можна стверджувати про їх безцінність, оскільки вони не мають вартісного вираження [17, с. 16]. Це є беззаперечним, тому що немає ні

продавця, ні покупця, ні оцінювача, який би міг оцінити територію держави. Територія є атрибутом державності. Тому землі держави можна захопити, завоювати, розорити, але не купити за встановленою ціною. Право на землю належить народу України, і відчужувати це право не можливо (якщо не брати до уваги можливість зменшення території України на підставі рішення всеукраїнського референдуму про зміну території України відповідно до статті 73 Конституції України [7]).

Якщо розглядати територію меншого масштабу, варто говорити не про вартість адміністративно-територіального утворення певної площі, а про потенціал або ресурси даної території. Наприклад, Черкаська область наділена рекреаційно-оздоровчим потенціалом та багатими водними ресурсами і т.п. Однак вартість окремо взятої земельної ділянки буде залежати від державного устрою, політичної ситуації в країні та соціально-економічного розвитку окремого регіону. Важливим ціноутворюючим фактором є місцезнаходження досліджуваного об'єкту.

Відповідно до Земельного кодексу земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. В.К. Гуревський визначає земельну ділянку як «обміряну частину земної поверхні, яка має бути зафіксована в державному кадастрі й яка характеризується притаманним їй правовим режимом використання, є визначальним виміром при застосуванні права приватної власності» [5, с. 110].

Таким чином поняття земельної ділянки тісно пов'язане з закріпленням правового титулу просторово обмеженої частини поверхні (індивідуалізованої) в державному реєстрі прав. Індивідуалізація означає чітке визначення розмірів, меж, місця розташування, площі та цільового призначення земельної ділянки. Свою цінність земельна ділянка набуває з моменту індивідуалізації, коли вона має стан, придатний для використання конкретною особою. При цьому просторові характерис-

тики земельної ділянки детально визначаються підзаконними актами.

Говорячи про місце розташування земельної ділянки, прийнято мати на увазі як фізичну ознаку (розміщення на території певної адміністративно-територіальної одиниці, в межах певної природно-кліматичної зони, стосовно інших земельних ділянок, які забезпечать можливість використання прилеглих територій, інженерно-транспортної інфраструктури і т.ін.), так і юридичну (визначення прив'язкою поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі, а, як наслідок, – закріплення даних у правостановлюючих документах з відповідним занесенням до Державного земельного кадастру).

Варто зазначити, що на відмінність поняття «грунт» від понять «земля», «земельна ділянка» зверталась увага ще в радянські часи. Зокрема, ще Л.Б. Шейнін підкреслював, що грунт є особливим природним і господарським об'єктом, що повинно знайти своє відображення у праві [28, с. 162]. Натомість у сучасності відсутнє єдине розуміння співвідношення понять «земля» та «грунт». Так, В.К. Гуревський наголошує на тому, що «в юридичному значенні земля – це поверхня, що охоплює шар ґрунту» [5]. У свою чергу, Н.Н. Мисник не погоджується з наведеною вище точкою зору та зазначає, що «поверхня землі, яка відповідає ознакам земельної ділянки, не перестася бути земельною ділянкою з тієї лише причини, що на ній відсутній грунт» [12, с. 57]. Ми схилиємося до думки, що поняття «земля» є ширшим, ніж поняття «грунт».

Сучасне законодавче визначення поняття ґрунту дане в Законі України «Про охорону земель» [23]. Згідно зі ст. 1 зазначеного Закону ґрунт – це природно-історичне органічно-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.

Стаття 5 Закону України «Про оцінку земель» виділяє три види оцінки земель залежно від мети та методів проведення: бонітування ґрунтів, економічна та грошова оцінка [24]. Земля як об'єкт оцінки може розглядатися з різних точок зору, залежно від того, який вид оцінки застосовується та яка його мета. Так, відповідно до Методичних рекомендацій по проведенню бонітування ґрунтів, схваленими науково-методичною радою УААН з питань бонітування ґрунтів України від 21 січня 1993 року, об'єктом є одиниці ґрунтового покриття [11], які виділені на картах ґрунтів і об'єднані в агропромислові групи ґрунтів згідно з «Номенклатурним списком агропромислових груп ґрунтів України» в межах природно-сільськогосподарських районів.

Відповідно до статті 1 та 3 Закону України «Про оцінку земель» об'єктом економічної оцінки може бути земельна ділянка як засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві та як просторово-операційний базис для соціально-економічних потреб та містобудування; при цьому об'єктом грошової оцінки є земельна ділянка як нерухоме майно – об'єкт прав, інтересів та зобов'язань [24]. Зазначимо, що й економічна, і грошова оцінка оперують єдиними оціночними одиницями – природно-сільськогосподарськими районами та економіко-планувальними зонами населених пунктів, але мають суттєву різницю.

Вартість землі визначає земельна ділянка, а також всі об'єкти, що розташовані на ній, переміщення яких є неможливим без зміни їх призначення. У даному випадку йдеться про об'єкт нерухомості відповідно до статті 181 Цивільного кодексу [27]. Варто погодитися з твердженням К.П. Пейчева, що земля виступає комплексним об'єктом – складною річчю, оскільки складається з поверхневого ґрунтового шару, водних об'єктів, лісів, багаторічних насаджень, що утворюють єдине ціле [18, с. 18], тим більше що і законодавець вказує на це в частині

2 статті 79 Земельного кодексу [6]. При цьому власники земельних ділянок можуть використовувати для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі (пункт «г» ч. 1 ст. 90 Земельного кодексу [6]). Проте набуття прав на водні та лісові об'єкти здійснюється з урахуванням вимог природоресурсного законодавства.

П.Ф. Кулинич наголошує на звуженні поняття «земельна ділянка» в українському законодавстві у зв'язку з галузевою диференціацією правового регулювання природоресурсних суспільних відносин та тлумачить його лише як «геометризований блок ґрунтового шару», абстрагований від інших природних ресурсів, які на ньому можуть бути розташовані [8, с. 15]. Ми не поділяємо такої точки зору, оскільки тоді земельна ділянка позбавлена практичної корисності та втрачає свою цінність. Відповідно до п. 27 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 р. № 1442, вартість земельної ділянки визначається на основі її корисності для власника та з урахуванням обмежень щодо її використання [15].

Натомість з будівлями або спорудами, розташованими на земельній ділянці, спостерігається протилежна ситуація. Вони разом із земельною ділянкою є роздільними об'єктами нерухомості, оскільки при продажу будинку і земельної ділянки відчуженню підлягають два об'єкти нерухомості, перехід прав і реєстрація здійснюється на дві речі окремо (ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень»). Відповідно й оцінка даних об'єктів здійснюється окремо, при чому оформлюються два окремі звіти з експертної оцінки. Натомість, щоб можна було говорити про складну річ (єдиний об'єкт нерухомості), виникнення, зміна та припинення прав на дані речі мають здійснюватися одним актом.

З точки зору методології експертної грошової оцінки земельних ділянок земельна ділянка розглядається не окремо від інших об'єктів нерухомості, а як основа цієї нерухомості (п. 9 Методики експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 11 жовтня 2002 р. №1531) [10].

В п. 2 Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна», затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 28 жовтня 2004 №1442, знаходиться відображення класифікація поділу речей на прості та складні, де виділено невід'ємні земельні поліпшення як наслідок будь-яких заходів, що призводить до зміни фізичних та якісних характеристик земельної ділянки [15].

Відповідно до п. 2 вище вказаної постанови до поліпшень відносять: матеріальні об'єкти, розташовані у межах земельної ділянки, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни призначення, а також результати господарської діяльності або проведення певного виду робіт (зміна рельєфу, поліпшення ґрунтів, розміщення посівів, багаторічних насаджень, лісів, водойм). Таким чином, при формуванні ціни на земельну ділянку як на складну річ враховується наявність поліпшень. У даному випадку застосовується методичний підхід, що ґрунтується на врахуванні витрат на земельні поліпшення відповідно до п. 2.6. Порядку проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок, затвердженого наказом Держкомзему від 09 січня 2003 року № 2 [19].

Характеризуючи земельну ділянку як особливий об'єкт оцінки можна виділити такі ознаки: непереміщуваність без зміни цільового призначення; постійність місця знаходження; абсолютна стаціонарність; довговічність, адже корисний строк використання землі не обмежений у часі, тому з часом вартість землі лише підвищується. Життєвий цикл земельної ділянки визначають

стадіями розвитку земельних поліпшень, їх функціонуванням та ліквідацією. Вартість земельної ділянки визначається на етапі розвитку [20, с. 6].

Земля виступає як самостійний об'єкт та визначає особливості інших об'єктів, що знаходяться на ній або біологічно з нею споріднені. Всі ці чинники обумовлюють законодавчі обмеження прав землевласників з метою поєднання законних інтересів громадян та суспільства, забезпечення раціонального використання та охорони земель. Йдеться про встановлення цільового призначення земельної ділянки. Відповідно до статті 19 Земельного Кодексу до категорій земель належать землі сільськогосподарського призначення, житлової та громадської забудови, землі природно-заповідного фонду та іншого природоохоронного значення, землі оздоровчого призначення, землі рекреаційного призначення, землі історико-культурного призначення, землі лісгосподарського призначення, землі водного фонду, землі промисловості, транспорту, зв'язку, енергетики, оборони та іншого призначення [6]. Даний перелік є вичерпним. Належність землі до тієї чи іншої категорії є важливою характеристикою земельної ділянки, оскільки, чітко встановлюючи дозволені способи експлуатації землі, можливо в нашому випадку визначити методику оцінки земельної ділянки та її вартість. Вартість землі формується на початковому етапі, коли визначається цільове призначення земельної ділянки та правовий режим її використання.

На відміну від інших об'єктів власності земельна ділянка має використовуватись виключно у спосіб, встановлений законом, тобто за цільовим призначенням з особливим правовим режимом щодо неї, при чому використання земельної ділянки не за цільовим призначенням може слугувати підставою для примусового припинення права власності (п. а ч. 1 ст. 91, п. а ч. 1 ст. 96 та п. а ч. 1 ст. 143 Земельного кодексу). Таким чином, право власності на земельну ділянку вельми влучно визначається А. Мірошніченком як «право особи на землю, що полягає в можливості найбільш повного панування над нею з обмеженнями, встановленими законом чи договором, і яке особа здійснює за власною волею, незалежно від волі третіх осіб» [13, с. 138].

Відповідно до ч. 1 ст. 78 Земельного кодексу України право власності визначається як право володіти, користуватись, розпоряджатися земельною ділянкою [6]. Тріада правомочностей власника землі характеризується найвищим ступенем абстрактності та в кожному окремому випадку потребує уточнення з урахуванням якостей (специфічних рис, закономірностей функціонування) такого об'єкта права власності, як земельна ділянка. На думку В.В. Носіка, окрім тріади правомочностей, необхідно включати: управління, регулювання, захист землі в межах існуючих кордонів, захист права власності, гарантування, охорону ґрунту, обмеження права власності тощо [16, с. 251].

Досліджуючи право власності на земельну ділянку як визначальний показник формування вартості на землю, неможливо розглядати дане право лише як сукупність

правомочностей власника земельної ділянки (юридична точка зору), оскільки власність – це «багатопланова соціологічна категорія» [14, с. 124]. Не з'ясувавши соціально-економічного критерію (мотивації до володіння землею, ефективності використання земельної ділянки), важко пояснити цінність об'єкту земельної власності. Цінність землі прямо залежить від продуктивності землекористування, вибору найбільш ефективного використання та наявності платоспроможного попиту. Визначеність права власності та можливість комбінувати правомочності (розділяти, об'єднувати земельні ресурси) збільшує цінність земельної ділянки, представлену ресурсним потенціалом. Чим ширший набір прав на земельну ділянку, тим вища цінність об'єкту права власності, тим більше можливостей пропонувати варіанти ефективного використання земельної ділянки [3]. Якщо правомочність власника не повна (лише користування, наприклад на правах оренди або лише суперфіції) – цінність об'єкту зменшується. Англійський юрист А. Оноре пропонує виділяти «багаторівневий пучок правомочностей», який складається з 11 елементів, і кількість можливих поєднань складає необмежену варіативність поведінки учасників [1, с. 113]. Так само більше трьох елементів у структурі власності викремлює Н. Чеснакова: користування, розпорядження, володіння, відчуження, привласнення, які відображають зв'язок економічного змісту права власності та юридичних форм зовнішнього прояву [3]. Комбінування елементів права власності відображають потреби урізноманітнення використання земельних ресурсів у законодавчо визначений спосіб.

Право власності на землю не є чимось застиглим, воно знаходиться в постійній динаміці, індикатором чого слугує мінливість цін на ринку землі. Про розвиток власності висловився П. Лафарг: «власність подібна до всіх явищ матеріального та інтелектуального світу – підкорена еволюції» [9]. При укладенні будь-якого цивільно-правового правочину відбувається перехід прав, де віддзеркалюється оцінена корисність від прав володіння, користування та розпорядження землею та обмінюваних на них активів. Оцінювачі визначають усі вірогідні комбінації прав на земельну ділянку і, співвідносячи «ціннісні установки суб'єктів обміну щодо них, визначають вартість як найбільш вірогідну ціну їх продажу на ринку» [26, с. 49].

Аналізуючи зазначене вище, можна прийти до таких висновків.

Вартість землі формується під впливом незліченної кількості факторів, чільне місце серед яких належить правовим. Детальне дослідження юридичних ознак земельної ділянки дозволить сформувати коректні висновки про її цінність.

Об'єктом оцінки є агровиробничі групи ґрунтів, території земельно-оціночних зон, окремі земельні ділянки та права на них. Слід додати, що особливістю об'єкта грошової оцінки є те, що це не просто земельна ділянка, а й сукупність всіх прав, зумовлена кількісно прибутком від земельної ділянки у випадку відчуження цих прав.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Honore, A. M. Ownership [Text] / Ed. by A.M. Guest // Oxford essays in jurisprudence. – Oxford. – 1961. – P. 112-1128. С. 113
2. Андрейцев В. І. Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України // Науково-практичні коментарі. – 2002. – №2. – С. 16-17
3. Бачинська К. Державна власність: стан та наукові підходи // Актуальні проблеми державного управління. Збірник наукових праць Одеського регіонального інституту державного управління. – 2009. – №2. – С. 125.
4. Грабовець Н.О. Визначення об'єктів оцінки земель в Україні // Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України. Серія: Право. Збірник наукових праць. – 2010. – вип.. 156. – С. 100-101.
5. Гуревський В.К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення: [монографія] / В.К. Гуревський. – Одеса : Астропринт, 2000. – 136 с.
6. Земельний кодекс України від 25.10.2001 року (станом на 05.09.2012): [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>
7. Конституція України: прийнята на V сесії Верховної Ради України 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141

8. Кулинич П. Ф. Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види// Земельне право України: теорія і практика. – 2011. – №3. – С. 14.
9. Лафарг П. Собственность и ее происхождение. – Свердловск: Урал-книга, 1925. – 154 с.
10. Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок Кабінет Міністрів України; Постанова; Методика від 11 жовтня 2002 р. №1531: [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua>
11. Методичні рекомендації по проведенню бонітування ґрунтів. – К.: Ін-т землеустрою УААН, 1993. – 30 с.
12. Мисник Н. Н. К поняттю земельного участка // Государство и право. – 2005. – № 10. – С. 57-66
13. Мірошниченко А. М. Земельне право України: [підручник]. – К.: Алерта, 2009. – 709 с.
14. Мочерний С. В. Основи економічної теорії. – К.: 1997. – С. 124.
15. Національний стандарт № 2 «Оцінка нерухомого майна»: Постанова Кабінету Міністрів України від 28 листопада 2004 р. № 1442: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>
16. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: [монографія]/ В. В. Носік. – К.: Юрінком Інтер, 2006. – 544 с.
17. Панасько Г. А. Земля и земельные участки. Что предопределяет смысл этих понятий?// Землевпорядний вісник. – 2010. – №6. – С. 16-17
18. Пейчев К. П. Земельна ділянка як об'єкт обігу та складна річ// Вісник Харківського національного університету імені В.Н. Каразіна №.945. Серія «Право». Випуск № 9, 2011 – С. 183-187
19. Порядок проведення експертної грошової оцінки земельних ділянок Держкомзем України; Наказ, Порядок від 09.01.2003 № 2: [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua/laws/show/z0396-03>
20. Практика оценки имущества: критический анализ нормативной базы оценки имущества/ под об. ред. Я. И. Маркуса. – К.: ООО «Украинская инвестиционная газета». – 2010. – 274 с.
21. Про Державний земельний кадастр: Закон України від 07 липня 2011 р. №3613 // Офіційний вісник України. – 2011. – № 60. – Ст. 2405
22. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обмежень: Закон України від 01 липня 2004 р. № 1952-IV // Відомості Верховної Ради. – 2004. – №51. – Ст. 553.
23. Про охорону земель: Закон України від 19 червня 2003 р. № 962 // Вісник Верховної Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 349.
24. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 № 1378-IV: [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon2.rada.gov.ua>
25. Регулювання ринку земель в Україні: [монографія]/ Мартин А. – К.: Аграр Медіа Груп, 2011. – 254 с.
26. Розвиток ринку сільськогосподарських земель: [монографія]/ Заяць В. – К.: ННЦ «Інститут аграрної економіки», 2011. – 387 с.
27. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 р. (станом на 18.10.2012 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon2.rada.gov.ua>
28. Шейнин Л.Б. Почвы как особый объект права государственной собственности (к вопросу о почвенно-мелторативном законодательстве) // Правоведение. – 1965. – №2. – С. 162.
29. Шульга М.В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. – Харьков: Консум, 1998. – 224 с. – С. 17
30. Шульга М.В. Земельник кодекс України: [науково-практичний коментар]. / М.В. Шульга. – Х.: Одиссей, 2008. – 624 с.