

## ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА ЯК ОБ'ЄКТ НЕРУХОМОСТІ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ ТА НІМЕЧЧИНИ, ЇЇ ПРИМУСОВЕ ВІДЧУЖЕННЯ

### LAND PLOT AS A REAL ESTATE OBJECT UNDER THE LAWS OF UKRAINE AND GERMANY, FORCE ALIENATION OF A LAND PLOT

**Костенко В.А.,**

*студент магістратури*

*ДВНЗ «Дніпровський національний університет імені Олеся Гончара»*

**Забродіна О.В.,**

*кандидат педагогічних наук,*

*доцент кафедри цивільного, трудового та господарського права*

*ДВНЗ «Дніпровський національний університет імені Олеся Гончара»*

У статті проаналізовано визначення таких понять, як «нерухомість», «земельна ділянка», за законодавством України та Німеччини. Визначено підстави примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, притаманні вищезазначеним країнам. Спираючись на зарубіжний досвід, запропоновано внести деякі зміни до національного законодавства.

**Ключові слова:** нерухомість, земельна ділянка, власність, будівля, примусове відчуження.

В статье проанализировано определение таких понятий, как «недвижимость», «земельный участок», по законодательству Украины и Германии. Определены основания принудительного отчуждения земельных участков по причине общественной необходимости, присущие вышеуказанным странам. Основываясь на зарубежном опыте, предложено внести некоторые изменения в национальное законодательство.

**Ключевые слова:** недвижимость, земельный участок, собственность, здание, принудительное отчуждение.

The article analyzes the definition of such concepts as “real estate” and “land plot” in accordance with the laws of Ukraine and Germany. The reasons for the forced alienation of land plots due to social necessity, inherent in the above-mentioned countries, are also identified. Based on international experience, some changes in national legislation have been proposed.

**Key words:** real estate, land plot, property, building, forced alienation.

Оскільки право власності є непорушним, то жодна особа не може бути його позбавлена, крім конкретних випадків, передбачених законодавством. Виходячи з цього, у багатьох країнах склалися власні правові механізми відчуження із приватної власності земельних ділянок та інших об'єктів нерухомого майна, розміщених на них.

Чимало науковців вважає, що саме у Німеччині була створена одна з найдосконаліших систем правового регулювання відчуження об'єктів нерухомості. Той факт, що Україна, як і Німеччина, належить до романо-германської правової сім'ї, за сучасних умов реформування національного законодавства лише підкреслює актуальність порівняння. Незважаючи на розбіжності у теоретичних та нормативно-правових положеннях, очевидно постає корисність такого дослідження. Як результат, поглиблення теоретичної бази, можливість краще зрозуміти природу власного правового інституту нерухомості, необхідність з'ясування причин, що перешкоджають його повноцінному функціонуванню.

Дослідження різних аспектів, пов'язаних з питаннями правового режиму нерухомого майна, зокрема і його примусового відчуження, набуло розвитку в наукових доробках таких вітчизняних та зарубіжних вчених, як С.С. Алексєєв, С.О. Бабкін, О.В. Бурлаченко, Л.Ю. Василевська, С.І. Герасін, О.В. Єлісеєва, Ю.В. Кіхая, О.І. Кічко, Н.С. Кузнєцова, М.П. Марчук, І.Б. Новицький, В.В. Носік,

Л.М. Терлецька, Ю.О. Тихомиров, О.І. Харитонова, О.С. Харченко, Ю.С. Червоний та інші.

**Метою статті** є розгляд та порівняння особливостей визначення таких понять, як «нерухомість», «земельна ділянка», за законодавством України та Німеччини, а також аналіз підстави примусового відчуження земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності, притаманних вищезазначеним країнам.

Національне законодавство України під час визначення терміну «нерухомість» спирається на класичну теоретичну дефініцію. Так, відповідно до цивільного кодексу України (ч. 1 ст. 181), нерухомість – це земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на них, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення [1].

Режим нерухомої речі також може бути поширений законом на повітряні та морські судна, судна внутрішнього плавання, космічні об'єкти та інші речі, права на які підлягають державній реєстрації. Наведені об'єкти за власною природою є рухомими, проте їх висока вартість та потреба у особливому порядку реєстрування зумовлює юридичне визнання зазначеного майна як нерухомого (ч. 2 ст. 181 ЦКУ) [1].

Зазначена норма права дозволяє з'ясувати основні ознаки, притаманні об'єктам нерухомості, що відрізняють їх від рухомих:

1) стаціонарність (постійний зв'язок із землею). Об'єкти нерухомості не можуть існувати окремо від земельної ділянки, а їх переміщення у просторі

допускається тільки шляхом знецінення чи зміни цільового призначення та нанесення шкоди, що перетворює об'єкт на не придатний для подальшого використання;

2) матеріальність (описує нерухомість такою, яка завжди має вартісне та натурально-речове вираження);

3) довговічність (строки використання різноманітних об'єктів нерухомості зазвичай набагато вищі за такі строки у рухомого майна (виняток – дорогоцінні метали та коштовне каміння) [2, с. 100].

Стосовно ж поняття «земельна ділянка», то визначення його наводиться у ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України, відповідно до якої земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Згідно з ч. 2 ст. 79 Земельного кодексу України, право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) 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.

Крім того, у ч. 3 ст. 79 Земельного кодексу України встановлено, що Право власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину, необхідний для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд [3].

Що стосується Німеччини, то у Німецькому цивільному уложенні відсутнє визначення таких понять, як «нерухомість» чи «нерухоме майно». Проте у юридичній літературі такий термін наявний. Це зумовлюється тим, що право власності на рухомі і нерухомі речі передається різним чином. Натомість використовуються категорії «земельна ділянка» та «рухомі речі».

Л.Ю. Василевська до нерухомого майна за німецьким законодавством відносить:

1) земельні ділянки (до них належать також рухомі речі, що міцно пов'язані з ґрунтом; їх називають «істотні складники земельної ділянки»);

2) права, що пов'язані з правом власності на земельну ділянку [4, с. 203].

Німецьке цивільне уложення хоча й використовує термін «земельна ділянка», але визначення не наводить. Поняття земельної ділянки юридично слід тлумачити як відокремлену частину території, що зареєстрована в поземельній книзі як окремий об'єкт права.

С.О. Бабкін вважає, що поняття «земельна ділянка» можна вивести з деяких параграфів Німецького цивільного уложення (§ 93, 94, 98, 905). Маємо, що земельна ділянка складається з істотних складових частин, кожна з яких не може виступати як відокремлений, самостійний об'єкт прав.

Такі складові частини можна поділити на 3 групи:

1) ґрунт, надра, повітряний простір;

2) будівлі та рослини;

3) права, що пов'язані з правом власності на земельну ділянку, наприклад, сервітут чи спадкове право забудови [5, с. 48].

Крім того, повітряні та морські судна, якщо вони занесені до реєстру суден, також в правовому сенсі розглядаються як земельні ділянки, а якщо ні – як рухомі речі.

Відповідно до § 905 Німецького цивільного уложення, земельна ділянка у правовому сенсі це не тільки той фрагмент земної поверхні, що зареєстрований у земельному кадастрі, але і об'єм простору.

Завдяки наведеному тлумаченню стає зрозумілою також і сутність концепції істотних складових частин земельної ділянки. Згідно з § 93 Німецького цивільного уложення, складові частини речі, що не можуть бути відділені одна від одної без руйнування або зміни своєї суті і призначення (тобто істотні складові частини речі), не можуть бути предметом окремих прав [6].

Наприклад, під час купівлі-продажу будівлі предметом договору виступає забудована земельна ділянка і будинок автоматично повторює правову долю земельної ділянки.

Сучасне національне законодавство України відокремлює поняття «викуп земельної ділянки для суспільних потреб» і «примусове відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності», оскільки їм притаманна різна правова природа. У першому разі наявний правочин викупу, а що стосується відчуження, котрі виникають при цьому, то вони цивільно-правові, а в другому – вилучення земельної ділянки виступає як публічно-правова процедура, адже таке вилучення проводиться на підставі рішення суду та в імперативному порядку. Варто сказати, що викуп земельної ділянки та її примусове відчуження мають різні юридичні склади. Хоча й у обох випадках юридичний склад має складну форму.

До юридичних фактів, що мають наслідком виникнення правовідношення викупу земельної ділянки для суспільних потреб, належать: дія уповноваженого державного органу або органу місцевого самоврядування (приймається рішення – адміністративний акт), а також письмове повідомлення власником про майбутній викуп і укладений договір купівлі-продажу.

До юридичних фактів, що мають наслідком виникнення правовідношення примусового відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності, належать: дія уповноваженого державного органу або органу місцевого самоврядування (приймається рішення – адміністративний акт), а також письмове повідомлення власником про майбутній викуп і рішення суду про примусове відчуження земельної ділянки.

Питання примусового відчуження земельних ділянок в Україні регулює глава 22 Земельного кодексу України, а також Закон України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності».

Підстави примусового відчуження земельних ділянок визначені у ст. 15 вищезазначеного закону, згідно з якою земельні ділянки, а також інші об'єкти

нерухомого майна, котрі розміщені на ній, можуть примусово відчужуватися у державну або комунальну власність як виняток, з причин суспільної необхідності, наприклад, для розміщення:

1) об'єктів, що належать природно-заповідному фонду;

2) об'єктів національної безпеки і оборони;

3) об'єктів, пов'язаних з видобутком корисних копалин, що мають загальнодержавне значення;

4) лінійних об'єктів, а також об'єктів транспортної та енергетичної інфраструктури (доріг, мостів, естакад, магістральних трубопроводів, ліній електропередач, аеропортів, морських портів, нафтових та газових терміналів, електростанцій) та об'єктів, необхідних для їх експлуатації.

5) кладовищ [7].

Отже, наявний законодавчо встановлений конкретний вичерпний перелік, що визначає можливі випадки примусового вилучення земельних ділянок.

Стосовно ж законодавства Німеччини, то в цій державі також наявні спеціальні закони, які спрямовані на регулювання порядку вилучення земельних ділянок. Вилучення земельних ділянок тут можливе тільки в інтересах суспільства, конкретні випадки повинні бути визначені у законі і мати вагоме значення. Примусове припинення права власності на землю здійснюється з метою реалізації проєктів, що слугують суспільному благу, за умови відсутності іншого способу законного вилучення.

Далі зазначимо конкретні випадки, за яких допускається вилучення земельних ділянок у Німеччині:

1) для забезпечення потреб безпеки та оборони (передислокація та розміщення частин і підрозділів, певних служб);

2) щоб не допустити вибуття землі з господарського обігу (така земельна ділянка вилучається у власника задля її використання відповідно до плану забудови, і так само для того, щоб незабудовані та незначно забудовані земельні ділянки, котрі розташовуються всередині забудованої території, використовувались згідно з будівельними приписами, щоб сприяти будівельному використанню);

3) оптимізація меж земельних ділянок (в даному випадку німецькі юристи розглядають обмін земельними ділянками як одну із форм вилучення землі; усі наявні на території будівництва земельні ділянки підлягають вилученню, а потім знову відбувається їх перерозподіл між власниками у такий спосіб, щоб новостворені земельні ділянки відповідали своїм розміщенням, розміром та формою будівничим або іншим цілям);

4) для охорони природи, припинення екологічних порушень, а також раціонального використання землі (задля реалізації проєктів стосовно охорони землі, води й повітря, проведення заходів, спрямованих на охорону природи та догляд за ландшафтом). Можливість вилучення земельної ділянки за таких умов допускається лише у разі необхідності захисту природи, збереження ландшафтів чи забезпечення землею з метою відпочинку, і якщо одночасно з цим встановлено, що таке використання ділянки не може

бути гарантоване самим власником, і жодні інші заходи, окрім вилучення, не матимуть наслідком досягнення мети;

5) будівництво об'єктів загального користування (автомобільна, залізнична дорога, аеропорт); розміщення об'єктів промисловості, енергетики, транспорту, зв'язку тощо; будівництво об'єктів соціального призначення (дитячі будинки, шпиталі, будинки інвалідів); будівництво та реконструкція шкіл, університетів, а також інших установ, що мають на меті сприяння цілям мистецтва, науки або займаються проведенням досліджень;

6) щоб зберегти вигляд міста чи живописної місцевості, забезпечити збереження пам'яток природи та культури (вилучення земельних ділянок задля забезпечення підтримання належного стану споруд на територіях, щодо яких поширюються вимоги про збереження будівничих споруд та своєрідності місцевості, такі споруди мають велике історичне, культурне значення, створюють особливий вигляд міста); щоб забезпечити збереження нерухомих пам'яток у їхньому першопочатковому стані; забезпечити проведення археологічних розкопок за умови знахідки (відкриття) пам'ятки, а також забезпечити наукове дослідження та вільний доступ громадськості до такої пам'ятки [8, с. 61].

Вилучення відповідно до зазначених підстав вимагає підтвердження тих фактів, що: 1) заявником насправді було докладено зусиль, щоб придбати земельну ділянку, були створені прийнятні умови для вільного продажу; 2) заявником надано підтвердження того, що земельна ділянка використовуватиметься протягом відповідного строку для досягнення передбачених цілей [9, с. 101].

Також німецьке законодавство допускає вилучення земельних ділянок на користь приватних осіб, якщо ними здійснюються певні задачі на користь суспільства. Але, зважаючи на те, що приватні особи не повністю підконтрольні державі, то під час прийняття рішення щодо вилучення земельної ділянки на користь приватної особи однією з головних умов є гарантія досягнення мети вилучення та її тривале забезпечення [8, с. 59].

На підставі вищевикладеного можна дійти висновку, що поняття «земельна ділянка» є базовим, якщо йдеться про нерухомість за законодавством як України, так і Німеччини. Проте як Цивільний кодекс України, так і Німецьке цивільне уложення не містять нормативного визначення цього терміну. Якщо ж порівнювати визначення земельної ділянки, котрі наведені у літературі з німецького права та у ст. 79 Земельного кодексу України, то вони є майже ідентичними.

Що стосується аналізу вітчизняного та іноземного підходів з приводу з'ясування підстав примусового відчуження земельних ділянок для суспільних потреб, можна підсумувати, що українське законодавство порівняно з німецьким потребує певного розширення переліку таких підстав, зокрема пропонується додати до ст. 15 Закону України «Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухо-

мого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності» такі пункти:

1) будівництво об'єктів соціального призначення (дитячі будинки; будинки інвалідів; медичні установи; шпиталі; об'єкти, що мають культурне значення, тощо);

2) для охорони природи, припинення екологічних порушень, а також раціонального використання землі;

3) щоб забезпечити збереження пам'яток природи та культури (споруд, що мають історичне або культурне значення; нерухомих пам'яток у їхньому першопочатковому стані; забезпечити проведення археологічних розкопок за умови знахідки (відкриття) пам'ятки, а також забезпечити наукове дослідження та вільний доступ громадськості до такої пам'ятки).

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV Відомості Верховної Ради України. 2003. № 40/44. Ст. 356.
2. Кіхая Ю.В. Питання законодавчого визначення поняття нерухомість та об'єктів нерухомості. Південноукраїнський правничий часопис. 2009. № 1. С. 99–101.
3. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3/4. Ст. 27.
4. Василевская Л.Ю. Учение о вещных сделках по германскому праву: Монография. М.: Статут, 2004. 538 с.
5. Бабкин С.А. Основные начала организации оборота недвижимости. М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2001. 371 с.
6. Германское гражданское уложение. URL: [https://ru.wikisource.org/wiki/Германское\\_гражданское\\_уложение](https://ru.wikisource.org/wiki/Германское_гражданское_уложение).
7. Про відчуження земельних ділянок, інших об'єктів нерухомого майна, що на них розміщені, які перебувають у приватній власності, для суспільних потреб чи з мотивів суспільної необхідності: Закон України від 17.11.2009 р. URL: <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/1559-vi>
8. Герасин С.И. Изъятие земельных участков в общественных интересах по законодательству Германии. Государство и право. 2005. № 2. С. 60–62.
9. Кичко А.И. Принудительное прекращение права собственности на земельные участки: дис. ... канд. юид. наук: 12.00.03 / Александр Иванович Кичко. Краснодар, 2011. С. 101.