

**ПРОБЛЕМИ РЕГЛАМЕНТУВАННЯ ПРАВОВОГО РЕЖИМУ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ
ЯК ОБ'ЄКТУ ЦИВІЛЬНИХ ПРАВ****PROBLEMS OF REGULATING THE LEGAL REGIME OF A LAND PLOT
AS AN OBJECT OF CIVIL RIGHTS**

Павлюк Н.М., к.ю.н.,

доцент кафедри цивільного права та процесу

*Навчально-науковий інститут права, психології та інноваційної освіти**Національного університету «Львівська політехніка»*

З реформуванням земельного законодавства та земельних відносин виникли деякі проблемні питання щодо правової регламентації правового режиму земельної ділянки як об'єкту цивільних прав. Розглядається поняття земельної ділянки та її сутнісні характеристики. У дослідженні пропонується опис приватних та публічних інтересів у земельному законодавстві через виділення двох якостей землі. Перша її якість (уявлення про землю як про природний ресурс, засіб виробництва, основу життя та діяльності) служить предметом регулювання земельного законодавства, що відображає публічні та приватні інтереси та має переважно публічний характер, а друге (уявлення про землю як про земельну ділянку – нерухоме майно, об'єкта права власності) – цивільного законодавства, що представляє приватні та публічні інтереси і містить переважно приватноправові розпорядження. Отже, і публічні, і приватні інтереси присутні й у першому, й у другому випадку, лише мають різний вираз: більше імперативних норм у першому варіанті і диспозитивних – у другому. У контексті відносин, що виникають з приводу земельної ділянки, яскраво проявляється дуалізм цивільного та земельного права, отже, сам масив правових норм, що регулюють відносини, пов'язані із земельною ділянкою, потребує перегляду у бік уніфікації та гармонізації приватних та публічних інтересів. Пропонується синхронізація правового регулювання суспільних відносин, предметом яких є земля: нормами цивільного (приватного) права слід регламентувати їх характеристику як речі; питання володіння, користування та розпорядження ними; відносини, що виникають при придбанні, здійсненні, захисті та припиненні майнових прав на них. За допомогою норм земельного права упорядковувати суспільні відносини, пов'язані із землеустроєм, охороною земель, іншими питаннями публічно-правового характеру, орієнтованих на регламентацію суспільних відносин, у яких земля виступає частиною (компонентом) природи.

Ключові слова: земля, земельна ділянка, земельні відносини, цивільні права, об'єкт, нерухомість, майно, правовий режим.

With the reform of land legislation and land relations, some problematic issues have arisen regarding the legal regulation of the legal regime of land as an object of civil rights. The concept of land and its essential characteristics are considered. The study proposes a description of private and public interests in land legislation through the allocation of two qualities of land. The first quality (the idea of land as a natural resource, means of production, basis of life and activity) is the subject of regulation of land legislation, reflecting public and private interests and is predominantly public, and the second (the idea of land as land - immovable property, object of property rights) - civil law, representing private and public interests and contains mostly private law orders. Thus, both public and private interests are present in both the first and the second case, but have different expressions: more imperative norms in the first version and dispositive ones in the second. In the context of land relations, the dualism of civil and land law is clear, so the array of legal rules governing land relations needs to be revised towards unification and harmonization of private and public interests. It is proposed to synchronize the legal regulation of social relations, the subject of which is the land: the rules of civil (private) law should regulate their characteristics as things; issues of possession, use and disposal; relations arising from the acquisition, exercise, protection and termination of property rights to them. With the help of land law to regulate social relations related to land management, land protection, and other issues of public law, focused on the regulation of social relations in which land is part (component) of nature.

Key words: land, land, land relations, civil rights, object, real estate, property, legal regime.

Актуальність теми. Відповідно до статті 14 Конституції України земля є основним національним багатством, що перебуває під особливою охороною держави. Право власності на землю гарантується. Воно набувається і реалізується громадянами, юридичними особами та державою виключно відповідно до закону [4]. Конституційне закріплення правової категорії «основне національне багатство» зумовлює визнання землі як особливого об'єкта правового регулювання, встановлення специфічного правового режиму з урахуванням її функціонального призначення в життєдіяльності нації та формування і розвитку українського суспільства, індивідуалізації та виокремлення із системи інших об'єктів національного багатства, інтеграції та диференціації відповідних земельних правовідносин та їх правового опосередкування на рівні самостійного законодавчого акта, в цьому разі ЗК України [1, с. 58-59]. Частиною такого ресурсу, як земля, є земельна ділянка, яка займає окреме та важливе місце серед об'єктів права власності.

Постановка проблеми. З реформуванням земельного законодавства та земельних відносин виникли деякі питання, що вимагають конкретизації правового регулювання. Так, правове регулювання відносин щодо земельної ділянки зберігає як термінологічні проблеми, так і ряд колізій між нормативними правовими актами різної галузевої власності. Цим обумовлено необхідність комплексного розгляду земельної ділянки як об'єкта цивільних прав.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Окремі питання, що пов'язані із дослідженням об'єктів цивільних прав, висвітлювалися в роботах М.К. Галантича, О.В. Дзери, Ю.О. Заїки, О.В. Кохановської, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика, Є.О. Мічуріна, І.В. Спасиво-Фатєєвої, Є.О. Харитоновна, С.І. Шимон, Г.Г. Харченка та ін. Дослідження поняття земельної ділянки як об'єкта права власності проводили О.Г. Бондар, О.В. Бурлаченко, С.В. Губарев, Д.В. Жернаков, В.А. Лапач та ін. Серед фахівців у галузі земельного права дана проблематика висвітлювалася у працях таких вчених, як В.І. Андрейцев, Ю.О. Дрозд, П.Ф. Кулинич, Л.В. Лейба, Н.Н. Мисник, А.А. Мінаєва, В.В. Носік, В.Д. Сидор, Н.І. Титов, М.В. Шульга та ін. Але в світлі законодавчих новел, пов'язаних із правовим режимом земельних ділянок, ця проблематика потребує додаткових досліджень.

Мета статті з'ясування поняття, правової природи земельної ділянки як об'єкта цивільних прав, з точки зору сучасної цивільно-правової доктрини, особливостей її цивільно-правового режиму.

Виклад основного матеріалу. Поняття об'єкта цивільного права є одним з найбільш дискусійних у юридичній літературі. Наявні теоретичні уявлення про категорію «об'єкт», визначення контурів системи об'єктів цивільного права та приведення об'єктів до певної логічної послідовності важко узгоджуються між собою та ускладнюють розкриття змісту цих понять та визначення особливостей

правового регулювання відносин, які виникають стосовно тих чи інших благ.

Традиційно об'єктом цивільних прав (цивільних правовідносин) є все те, на що спрямовані суб'єктивне право і суб'єктивний обов'язок учасників цивільних правовідносин, все те, з приводу чого виникає, змінюється чи припиняється цивільне правовідношення [10, с. 218]. Найбільш загальною ознакою об'єктів цивільних прав є їх здатність задовольняти потреби суб'єктів цивільних правовідносин. Саме ця ознака базується на розумінні об'єктів як «блага», адже загалом благами є все те, що, завдяки своїм корисним властивостям, здатне задовольняти потреби людини [6, с. 249].

Запропонована у ст. 177 ЦК України класифікація об'єктів цивільних прав має, насамперед, практичне значення, яке полягає в тому, що з огляду на їх особливості законодавець встановлює для них відповідний правовий режим, ступінь і умови їх оборотоздатності, способи захисту порушених суб'єктивних прав тощо [7, с. 311]. Встановлення для об'єкта цивільних прав певного правового режиму зумовлює подальшу можливість (або неможливість) вчинення з ними певних дій, які тягнуть за собою юридичні наслідки. Розвиток цивільного обороту свідчить, що правові режими окремих об'єктів цивільних прав поступово зближуються, правова доктрина відмовляється від однозначного трактування і розуміння донедавна досить сталих правових категорій [9, с. 53-59].

Залишаються у дискусійному полі питання правового режиму земельної ділянки як природного об'єкта. В. Мартинюк зазначає, що українське законодавство сьогодні включає природні об'єкти у сферу приватноправового регулювання дуже обережно і, швидше, як виняток. Це, на його думку, об'єктивно зумовлено особливостями цих об'єктів, на які постійно наголошують представники науки екологічного права [6, с. 250-251]. Вони є об'єктами природного походження й не створюються людською працею; не підлягають простому відтворенню в процесі виробництва як товар, частина з них узагалі є вичерпною й невідтворюваною; на відміну від товарно-матеріальних цінностей, не мають вартості; всі вони існують у нерозривному зв'язку між собою, з навколишнім природним середовищем, природними екосистемами, розвиваються за об'єктивними законами природи [3, с. 59].

Земельна ділянка – це різновид природного ресурсу, що належить фізичній або юридичній особі на відповідному юридичному титулі, територіально та юридично визначений природний простір із зазначеною межею використання, відтворення та охорони титулованого власника на неї щодо визначення її цільової експлуатації та переходу прав до іншого суб'єкта власності відповідно до процедур, регламентованих Земельним кодексом України та прийнятих на його розвиток інших актів законодавства [13, с. 36-39].

Відповідно до ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України, земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [2]. У коментарі до Цивільного кодексу України вказується: «Земельна ділянка – це певна частина земної поверхні, яка може бути індивідуалізована в установленому порядку та є нерухомою річчю. Земельну ділянку характеризують такі ознаки, як індивідуальна визначеність на місцевості, кадастровий номер, розміри, конфігурація, якість ґрунтового покриву, цільове призначення, що може використовуватись особами на передбачених законом правових титулах для задоволення різноманітних потреб та інтересів. Разом з тим, не може вважатися річчю земля як частина довкілля. Ця частина навколишнього природного середовища, не будучи індивідуалізованою, не може виступати об'єктом цивільних прав [11].

З огляду на це, законодавцем встановлено, що земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та дер-

жавної реєстрації права власності на неї. Відповідно до ст. 79-1 Земельного кодексу «формування земельної ділянки полягає у визначенні земельної ділянки як об'єкта цивільних прав. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера» [2]. Зазначеною статтею визначається також порядок формування земельних ділянок, встановлення (відновлення) меж земельних ділянок, обов'язок та порядок державної реєстрації у Державному земельному кадастрі, умови поділу, об'єднання земельної ділянки, що перебувають у користуванні або заставі, підстави припинення існування як об'єкта цивільних прав.

Окремими вченими висловлюється думка, що земельна ділянка у юридичному розумінні є «безтілесною абстракцією», не є класичним об'єктом цивільного права, оскільки не має усіх ознак речей як об'єктів цивільного права та не є матеріальним тілом. Інші автори не погоджуються з такою позицією. Так, О. Кулинич вважає, що «земельна ділянка як об'єкт права власності є юридичною конструкцією, що не позбавлена матеріальності, адже є правовою формою залучення у майновий обіг такого природного ресурсу як земля. Зважаючи на це, земельна ділянка як об'єкт правових відносин є річчю, яка одночасно характеризується такими класичними ознаками речі як матеріальність та тілесність, оскільки являють собою частину земної поверхні, а також такою ознакою як умовність виокремлення земної поверхні у якості земельної ділянки що підтверджується умовністю ліній меж земельної ділянки. Це дає підстави для визначення земельних ділянок як об'єктів правових в тому числі й цивільних, відносин як матеріально-ідеальної речі» [5, с. 183-184]. Тобто, підсумовує цитований автор, земельна ділянка як річ у цивільно-правовому розумінні не є класичним об'єктом цивільних прав. Поняття земельної ділянки конституюють як її фізичні властивості (належність до земної поверхні, межі, місце розташування, площа) так і юридичні властивості (право власності, цільове призначення, кадастровий номер) [5, с. 184].

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 певній особі 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 [12, с. 165-168].

Унікальність правового режиму земельних ділянок полягає в тому, що він регламентується нормами цивільного та земельного законодавства. При цьому їх предмети чітко не розмежовані. Ця обставина, коли змістовно однорідні суспільні відносини регулюються у вигляді різних галузевих механізмів, мають відмінну юридичну природу (цивільне законодавство - приватне, а земельне - публічне), зумовлює пробільність і колізійність законодавства про речові права та правового режиму земельних ділянок, відсутність одноманітності судової практики.

Тобто, у контексті відносин, що виникають з приводу земельної ділянки, яскраво проявляється дуалізм цивільного та земельного права, отже, сам масив правових норм, що регулюють відносини, пов'язані із земельною ділянкою, потребує перегляду у бік уніфікації та гармонізації приватних та публічних інтересів.

Тому слушною є думка, що в основу цивільно-правового режиму земельних ділянок має бути покладена наступна модель синхронізації правового регулювання суспільних

відносин, предметом яких є земля: нормами цивільного (приватного) права слід регламентувати економічний обіг земельних ділянок у всіх аспектах: їхня характеристика як речі; питання володіння, користування та розпорядження ними; відносини, що виникають при придбанні, здійсненні, захисті та припинення майнових прав на них. Формою закріплення зазначених норм має виступати виключно цивільне законодавство; за допомогою норм земельного права слід упорядковувати суспільні відносини, пов'язані із землеустроєм, моніторингом, охороною земель, відшкодуванням збитків при погіршенні якості земель, земельним податком та іншими обов'язковими платежами за землю, іншими питаннями публічно-правового характеру (специфіка земельного (публічного по суті) права) у його орієнтованості виключно на регламентацію суспільних відносин, у яких земля виступає найважливішою частиною (компонентом) природи, основою життєдіяльності народів, які проживають на відповідній території [8, с. 239-241].

Висновки. Отже, земельна ділянка як об'єкт цивільних прав є індивідуально-визначеним нерухомим майном, що представляє собою частину землі з певними та зафіксованими в встановленому порядку просторовими характеристиками, що має такі цивілістичні ознаки, як абсолютна нерухомість та фіксований розмір, цільове призначення та функціональне використання, особливості формування та поєднання у правовому режимі майнового та екологічного факторів.

Вважаємо, що земельна ділянка як категорія існує і має значення тільки в контексті суспільних відносин, що опосередковують її економічний оборот та правове регулювання. Земельну ділянку можна визначати з позиції, насамперед, її правової природи, тобто за земельною ділянкою визнавати якості об'єкта цивільних прав - матеріального блага, що має об'єктивовану форму товару, який здатний тією чи іншою мірою брати участь у цивільному обороті.

ЛІТЕРАТУРА

1. Андрейцев В.І. Суверенній Україні – нову земельну Конституцію (концептуальні підходи до підготовки проекту Кодексу законів про землю). *Право України*. 1999. № 8. С. 58–65.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. № 2768-III. *Відомості Верховної Ради України* (ВВР), 2002, № 3-4, ст. 27.
3. Кобецька Н.Р. Екологічне право України: навч. посіб. 2-ге вид., перероб. і допов. Київ: Юрінком Інтер, 2008. 352 с.
4. Конституція України від 28 червня 1996 року. *Відомості Верховної Ради України*. 1996. № 30. Ст. 141.
5. Кулинич О.П. До питання про визначення земельної ділянки як об'єкта цивільних та земельних прав. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*. 2014. Вип. 197. Ч. 2. С.182-189.
6. Мартинюк В.А. Особливості природних об'єктів і природних ресурсів як об'єктів цивільних прав. *Юридичний бюлетень*. Вип. 7. Ч. 1. 2018. с. 249-255.
7. Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України : у 2 т. 5-те вид, перероб. і допов. / за ред. О.В. Дзери (кер. авт. кол.), Н.С. Кузнецової, В.В. Луця. Київ : Юрінком Інтер, 2013. Т. 1. 832 с.
8. Ниязова А.Н. Соотношение категорий «земля» и «земельный участок» в контексте частно-правового и публично-правового механизма регулирования. *Наука и новые технологии*. 2015. № 2. с. 239-241.
9. Скрипник В.Л. Сервітут як об'єкт цивільних прав. *Прикарпатський юридичний вісник* Випуск 1(30), 2020. с. 53-59.
10. Цивільне право України. Загальна частина : підручник / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової, Р.А. Майданика. 3-є вид, перероб. і допов. Київ : Юрінком Інтер, 2010. 976 с.
11. Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). Харків: ФОП Лисяк Л.С., 2011. Т. 5: Право власності та інші речові права / за ред. проф. І. В. Спасибо-Фатеевої. 624 с.
12. Чирик А.О. Окремі особливості земельної ділянки як об'єкта права спільної часткової власності. *Юридичний науковий електронний журнал*. 2022. № 1. С. 165-168.
13. Щербяк Ю. В. Земельна ділянка як особливий і самостійний об'єкт земельних правовідносин. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Сер.: Юриспруденція*. 2018. № 35 том 2. С. 36-39.