

УДК 347

Орел Лілія Василівна,доктор юридичних наук, доцент, завідувач кафедри
Київського університету імені Бориса Грінченка,
м. Київ, Україна

ORCID ID 0000-0002-7054-3751

Буличев Андрій Олегович,кандидат юридичних наук, начальник відділу ДНДІ МВС України,
м. Київ, Україна

ORCID ID 0000-0003-2734-7066

Орехов Олександр Ігорович,студент 3 курсу спеціальності “Право” Київського університету
імені Бориса Грінченка, м. Київ, Україна

ЗЕМЛЯ ЯК ОСОБЛИВИЙ ОБ’ЄКТ ЦИВІЛЬНИХ ВІДНОСИН

У статті проведено аналіз понять “земля” та “земельна ділянка”. Розглянуто їх особливості через призму законодавства України. Доведено, що під поняттям “земля” розуміється суцільний об’єкт, водночас під поняттям “земельна ділянка” розуміється безпосередній об’єкт правовідносин. Проаналізовано практику Верховного Суду та її вплив на нормотворчість. Досліджено нерозривний взаємозв’язок між земельною ділянкою та нерухомістю, що знаходиться на ній. Виявлені окремі проблеми цивільно-правового регулювання земельних відносин. Запропоновано вирішення перешкод щодо реалізації права суперфіціарія шляхом уніфікації вітчизняних норм із нормами європейських правових інституцій.

Ключові слова: земля, земельна ділянка, право власності, нерозривність земельної ділянки та нерухомості, практика Верховного Суду, суперфіцій, Європейський Союз.

В умовах війни цінність землі набула для українців особливого значення. Більшість цивілізованих держав не могла уявити, що у ХХІ сторіччі знову постане загроза воєнної ескалації світового масштабу. Після Другої світової війни, здається, було вжито усіх заходів для запобігання, щоб “ніколи знову”... Проте міжнародні організації та “лояльність” деяких європейських лідерів допустили загострення ситуації та розростання збройної агресії РФ до можливої ядерної загрози всьому світу.

Найбільш вагомими результатами досліджень із питань землі та земельної ділянки викладені в роботах А.М. Мірошніченка, К.П. Пейчева, Ю.С. Шевцової, Ю.С. Шемшученка, А.М. Шульги, А.Д. Юрченка.

Метою статті є аналіз понять “земля” та “земельна ділянка”, вивчення практики Верховного Суду та її вплив на нормотворчість, виявлення окремих проблем цивільно-правового регулювання земельних відносин.

Розглядаючи поняття землі, варто також розглядати поняття земельної ділянки, оскільки в чинному законодавстві фігурують вони обидва. Досліджуючи це питання у векторі цивільно-правових відносин, необхідно згадати положення абзацу 2 частини 1 статті 638 Цивільного кодексу України, де предмет договору зазначений як істотна умова договору, за відсутності якого договір не може бути укладено як такий взагалі [7].

Керуючись зазначеними положеннями Цивільного кодексу України, ми ще більше розуміємо особливу важливість цього питання, розглядаючи обидва поняття через призму предмета цивільно-правових договорів.

Варто звернутися безпосередньо до нормативно-правової бази, аби об'єктивно окреслити межу в співвідношенні цих понять. Так, назва статті 373 Цивільного кодексу України ототожнює зазначені поняття, одночасно подаючи землю (земельну ділянку) як об'єкт права власності [7]. Проте частина 3 статті 2 Земельного кодексу України окреслює об'єкти земельних відносин як землі в межах території України, так і земельні ділянки та права на них [1].

У наукових колах існує думка щодо співвідношення цих понять як цілого та окремої частини [3, 4]. За твердженням правників, поняття “земля” – це суцільний об'єкт, тоді як під поняттям земельної ділянки розуміється саме безпосередній об'єкт правовідносин.

Земельна ділянка відноситься до загального поняття землі і являє собою землю, придатну для поділу на певні частини, з певними цільовими функціями.

Розглядаючи поняття “земля” через Конституцію України, ми не знайдемо там чіткого визначення. Водночас стаття 13 Конституції України співвідносить землю з іншими природними ресурсами [2]. Досліджуючи це поняття через призму природничих наук, як суцільної планети з усіма її складовими, так і в суто правовій площині, як об'єкта суспільних відносин з певними функціями – ми можемо прийти до висновку щодо повної неоднозначності визначення цього поняття.

Юридичне формулювання визначення землі можна знайти в частині 2 статті 1 Закону України “Про охорону земель”, де воно подається як поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднані та функціонують разом з нею [6]. З огляду на зазначене вище, можемо констатувати, що законотворець окреслив це поняття, керуючись виключно його природними ознаками, розуміючи землю як природний ресурс.

Виступаючи об'єктом будь-яких правовідносин, об'єкт матеріального світу має задовольняти суспільні потреби, являючи собою певне благо для такого суспільства. Виступаючи в якості природного ресурсу, земля здатна задовольняти потреби суспільства, виходячи виключно зі своїх природних якостей, таких як придатність тощо, що зрештою потребує оцінювати її як об'єкт земельних та цивільних правовідносин тощо.

Знаходячись у цивільному обороті, у тому числі будучи предметом цивільно-правових договорів, земля як природний ресурс повинна мати певні характерні риси, які дозволять відрізнити цей об'єкт від інших, відповідаючи усім попередньо встановленим правовим нормам, характеризуючи її за певними фізичними ознаками.

Відповідно частина 1 статті 79 Земельного кодексу України окреслює земельну ділянку як частину земної поверхні з установленими межами (теж саме, що і земля), певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами [1].

Проаналізувавши зазначене вище, можна дійти висновку щодо окреслення земельної ділянки законотворцем як окремої частки землі.

Слід зазначити, що об'єктом правовідносин (земельних або цивільних тощо) виступає не земля як природний ресурс, а саме земельна ділянка, що являє собою відокремлену частину земної поверхні з певними установленими межами. Земля як природний ресурс не може виступати об'єктом права власності, як і будь-які інші природні об'єкти, що не мають просторових граней, як земельні надра, атмосферне повітря тощо. Загалом об'єктом виступає певна правова класифікація, що уособлює в собі юридично значущі ознаки, властиві об'єкта матеріального світу.

Отже, поняття землі як такої – це речовий прототип генерації правового визначення земельної ділянки як об'єкта правовідносин та предмета земельних цивільно-правових договорів, що являє собою матеріальний зміст таких договорів.

Правовим свідченням такої думки є визначення права власності на землю як у Цивільному, так і в Земельному кодексі України. Але тлумачення цього поняття у Земельному кодексі України ширше розкриває зміст окресленого правового явища.

Так, відповідно частина 1 статті 78 Земельного кодексу України визначає зміст права власності на землю як право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками [1]. Інакше кажучи, земля залишає за собою статус природного ресурсу, поверхні суші, являючи об'єкт правовідносин, класифікуючи себе як поняття земельної ділянки. Водночас земельна ділянка залишає за собою свою юридичну природу як об'єкт правовідносин, чим і визначається своєрідність нормативно-правового регулювання, зберігаючи за собою статус провідного компонента довкілля.

Дослідивши питання співвідношення понять “землі” та “земельної ділянки”, було би досить нелогічно не торкнутися питання особливості зв'язку нерухомості та земельної ділянки, на якій вона розташована, беручи до уваги відносно недавні зміни до Земельного та Цивільного кодексу від 08.09.2021 року, що встановлюють автоматичність процедури переходу права на земельну ділянку у разі набуття права власності, господарського відання або ж оперативного управління на об'єкт нерухомого майна (окрім багатоквартирного будинку) та об'єкта незакінченого будівництва, відповідно до статті 120 Земельного кодексу України [1].

Однією з причин, що зумовила внесення подібних змін до законодавства, можна вважати практику Верховного Суду щодо справ у земельних спорах про визнання права власності (користування) на земельну ділянку в так званому “автоматичному” порядку переходу таких прав, відповідно до наявної процедури статті 120 Земельного кодексу України.

Зокрема, подібна думка прослідковується у Постанові Верховного Суду № 318/1274/18 від 20.01.2021, у якій неодноразово наголошується на цій позиції, фіксуючи загальний принцип єдності об'єкта нерухомості, зведеного на відповідній земельній ділянці [5]. Згідно з даним принципом, особи, набуваючи права власності

на будівлю або ж споруду, ставали власниками ділянки землі, на умовах яких вона належала попередньому власнику. Такий порядок стосується і переходу права користування на земельну ділянку до останнього власника нерухомості автоматично, – без потреби укладання допоміжних правочинів.

Відповідно до законодавчих нововведень до переліку нерухомого майна, в разі відчуження якого здійснюється автоматичний перехід права власності (користування), знаходяться такі об'єкти нерухомості, як жилі будинки, (окрім багатоквартирних), інші будівлі й споруди, незавершені об'єкти будівництва та інші об'єкти нерухомості, що знаходяться в оперативному управлінні або господарському віданні.

Досить цікавим є таке нововведення з теоретичної погляду, адже воно наптовхує нас на вирішення актуального питання стосовно законодавчого врегулювання питання суперфіцію.

Відповідно до частини 1 статті 413 Цивільного кодексу України, власник земельної ділянки має право надати її в користування іншій особі для будівництва промислових, побутових, соціально-культурних, житлових та інших споруд і будівель (суперфіцій). Таке право виникає на підставі договору або заповіту [7].

Так, відповідно до чинного законодавства, процедура заповіту не передбачає яких-небудь спеціальних особливостей та засторог щодо встановлення суперфіцію, оскільки складання та засвідчення заповіту відбувається за загальними правилами, відповідно за якими особа, що є власником відповідної земельної ділянки, може заповідати одній особі земельну ділянку, а іншій – право користування цією земельною ділянкою для забудови.

У дійсності існування цієї неузгодженості породжує проблеми з державною реєстрацією успадкування права суперфіцію, адже вона породжує потребу спадкоємців у погодженні питань строків та умов стосовно прав користування відповідною земельною ділянкою.

З огляду на зазначене вище, виникає потреба узгодження цього питання, особливо зважаючи на проголошену законодавчу інтеграцію з країнами Європейського Союзу. Ми можемо скористатися практикою наших західних сусідів, виключивши заповіт як підставу виникнення права суперфіцію. Оскільки європейське право не передбачає заповіт як підставу виникнення права суперфіцію, вбачаючи його успадкованим правом, то спадкоємці успадковують саме зареєстроване право забудови.

Слід зазначити, що за юридичною класифікацією поняття “земельна ділянка” визначається як абстрактний та матеріалізований об'єкт правовідносин. Абстрактність розкривається у контексті певного ідеального шару землі як основного природного ресурсу. Матеріальність же розкривається у контексті того, що поверхневий шар землі складає матеріальний та реальний зміст земельної ділянки, який цілком розкривається завдяки органам людського сприйняття.

У такому разі поняття “земля” можна визначити як поверхню суші з відповідними ґрунтами, розуміючи її як природний ресурс, що має конкретне місце розташування, з чітко визначеними просторовими гранями.

Об'єктом правових відносин виступає не земля як природний ресурс, а саме земельна ділянка, що являє собою відокремлену та чітко окреслену частину

земної поверхні з певними установленими межами. Земля як природний ресурс не може виступати об'єктом права власності, як і інші природні об'єкти, що не мають просторових граней, як земельні надра, атмосферне повітря тощо.

Співвідносячи зазначені поняття через призму визначення цілого та окремої частини, ми визначаємо “землю” як суцільний об'єкт, коли водночас під поняттям “земельна ділянка” розуміється безпосередній об'єкт правовідносин.

Відповідно до цієї системи земельна ділянка співвідноситься із загальним поняттям землі, як земля, придатна для поділу на конкретні частини, з певною цільовою функцією.

Визначення основної різниці між визначеннями цих понять є, беззаперечно, важливим, адже ці об'єкти можуть виступати предметом цивільно-правових угод, які зі свого боку потребують правової конкретики.

Резюмуючи питання правового статусу цілісності об'єкта нерухомості та земельної ділянки, можна сказати щодо практичної значимості створення цього автоматичного механізму переходу права власності (користування) на земельну ділянку, зумовленого набуттям права власності на відповідні об'єкти нерухомості що знаходяться на ній. Але, незважаючи на правову корисність даних змін, вони мають і певні недоліки.

Замінивши старі норми новими, законодавець у дійсності виводить земельні ділянки, обтяжені об'єктами нерухомості, з вільного правового обігу. Тим самим утворюючи нерозривний взаємозв'язок між земельною ділянкою та нерухомістю, що знаходиться на ній, фактично з причини якого перехід прав до набувача нерухомості здійснюватиметься автоматично, не потребуючи волевиявлення з боку попереднього власника.

Зважаючи на це, варто зауважити, що подібний механізм автоматичного переходу прав не враховує права власника на вільне розпорядження своєю власністю.

Торкаючись цієї теми, необхідно зазначити ще один можливий недолік, що навпаки ускладнює реалізацію прав, а саме перехід права суперфіцію за заповітом, відповідно до якого спадкоємцями успадковується право власності на земельну ділянку – однією особою, а право забудови земельної ділянки – іншою.

У дійсності подібний механізм зумовлює виникнення певних перешкод щодо реалізації права суперфіціарія, оскільки ця процедура вимагає погодження строків та умов такої цивільно-правової угоди. Європейський правовий інститут не визначає заповіт підставою встановлення суперфіцію, а суперфіцій вважає успадкованим правом, перехід якого відбувається на підставі спадкування зареєстрованого права забудови.

Підводячи підсумки, слід зазначити, що такий механізм дозволить не тільки вирішити проблемні питання вітчизняного законодавства, а й швидше наблизити Україну до європейської правової інтеграції, зважаючи на вагомні кроки на шляху уніфікації вітчизняного права зі стандартами західноєвропейських сусідів.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III. Відомості Верховної Ради України (ВВР) 2002, № 3. Ст. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (дата звернення: 01.10.2022).

2. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 1996, № 30. Ст. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (дата звернення: 01.10.2022).

3. Мірошніченко А.М. Розмежування складових та приналежностей земельної ділянки. Земельне право України: теорія і практика. 2007. № 1. С. 25–31.

4. *Пейчев К.П.* Правове регулювання відчуження земельних ділянок: монографія. Х.: ХНУ імені В.Н. Каразіна, 2007. 124 с.
5. Постанова Верховного Суду від 20.01.2021 № 318/1274/18. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94362778> (дата звернення: 01.10.2022).
6. Про охорону земель: Закон України від 19.06.2003 № 962-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2003. № 39. Ст. 349. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (дата звернення: 01.10.2022).
7. Цивільний кодекс України від 16.01.2003 № 435-IV. Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2003. № 40. Ст. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (дата звернення: 01.10.2022).

REFERENCES

1. Zemelnyi kodeks Ukrainy. “Land Code of Ukraine dated October 25, 2001 No 2768-III”. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine (VVR) 2002, No 3. Art. 27. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (Date of Application: 01.10.2022) [In Ukrainian].
2. Konstytutsiia Ukrainy. “Constitution of Ukraine dated June 28, 1996 No 254k/96-VR”. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine (VVR). 1996, No 30. Art. 141. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text> (Date of Application: 01.10.2022) [In Ukrainian].
3. *Miroshnychenko A.M.* (2007). Rozmezhuvannia skladovykh ta prynalezhnosti zemelnoi dilianky // Zemelne pravo Ukrainy: teoriia i praktyka. “Demarcation of components and belongings of a land plot” // Land law of Ukraine: theory and practice. No 1. P. 25–31. [In Ukrainian].
4. *Peichev K.P.* Pravove rehuliuвання vidchuzhennia zemelnykh dilianok. “Legal regulation of land alienation”: Monograph. Kh.: V.N. Karazin KhNU. 124 p. [In Ukrainian].
5. Postanova Verkhovnoho Sudu. “Resolution of the Supreme Court of January 20, 2021 No 318/1274/18”. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/94362778> (Date of Application: 01.10.2022) [In Ukrainian].
6. Pro okhoronu zemel: Zakon Ukrainy. “On land protection: Law of Ukraine dated June 19, 2003 No 962-IV”. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine (VVR). 2003, No 39. Art. 349. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text> (Date of Application: 01.10.2022) [In Ukrainian].
7. Tsyvilnyi kodeks Ukrainy. “Civil Code of Ukraine dated January 16, 2003 No 435-IV”. Information of the Verkhovna Rada of Ukraine (VVR) 2003, No 40. Art. 356. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (Date of Application: 01.10.2022) [In Ukrainian].

UDC 347

Orel Liliia,

Doctor of Juridical Sciences, Associate Professor, Chief of the Department
of Private Law, Borys Grinchenko Kyiv University, Kyiv, Ukraine,
ORCID ID 0000-0002-7054-3751

Bulychev Andrii,

Candidate of Juridical Sciences, Head of the Department, State Research
Institute MIA Ukraine, Kyiv, Ukraine,
ORCID ID 0000-0003-2734-7066

Oriekhov Oleksandr,

student of the III year specialty “Law”, Borys Grinchenko Kyiv University,
Kyiv, Ukraine

LAND AS A SPECIAL OBJECT OF CIVIL RELATIONS

The article notes the peculiarities of the existing Ukrainian legislation concepts of “land” and “land plot” as well as provides a detailed analysis of the concepts of

© Orel Liliia, Bulychev Andrii, Oriekhov Oleksandr, 2022

DOI (Article): [https://doi.org/10.36486/np.2022.3\(57\).21](https://doi.org/10.36486/np.2022.3(57).21)

Issue 3(57) 2022

<http://naukaipravoohorona.com/>

“land” and “land plot”. The object of legal relations is not land as a natural resource, but rather a plot of land, which is a separate and clearly defined part of the earth’s surface with certain established boundaries. Land, as a natural resource, cannot be the object of property rights, like other natural objects without spatial boundaries, such as subsoil, atmospheric air, etc. Defining these concepts through the prism of the definition of a whole and a separate part, we define “land” as a solid object, while at the same time the concept of “land plot” is understood as the direct object of legal relations. According to this system, a plot of land corresponds to the general concept of “land, as land suitable for division into specific parts, with a certain target function. Determining the main difference between the definitions of these concepts is undeniably important, since these objects can be the subject of civil law agreements, which in turn require legal specifics.

Considering the legal status of the integrity of the real estate object and the land plot, we can say something about the practical significance of the creation of this automatic mechanism for the transfer of the right of ownership (use) to the land plot, caused by the acquisition of the right of ownership of the relevant real estate objects located on it. But regardless of the legal usefulness of these changes, they also have certain disadvantages. Having replaced the old norms with new ones, the legislator actually removes land plots encumbered by real estate objects from free legal circulation. Thus, forming an inseparable relationship between the land plot and the real estate located on it, in fact, due to which the transfer of rights to the purchaser of the real estate will be carried out automatically, without the need for an expression of will on the part of the previous owner. Considering this, it is worth noting that such a mechanism of automatic transfer of rights does not take into account the right of the owner to freely dispose of his property.

Touching on this topic, it is worth noting one more possible drawback, which, on the contrary, complicates the realisation of rights, namely the transfer of the right to superficies under a will, according to which the heirs inherit the ownership of the land plot by one person and the right to develop the land plot by another. In reality, such a mechanism leads to the emergence of certain obstacles to the realisation of the superficies right since this procedure requires the agreement of the terms and conditions of this civil law agreement. The European Legal Institute does not define a will as the basis for establishing superficies, but rather defines superficies as an inherited right, the transfer of which occurs on the basis of the inheritance of a registered building right. Summarizing the results of the analysis, it should be noted that this mechanism will allow not only to solve problematic issues of domestic legislation, but also to bring Ukraine closer to European legal integration, taking into account the important steps on the way to the unification of domestic law with the standards of Western European neighbors.

Keywords: land, land plot, property right, inseparability of land plot and real estate, practice of the Supreme Court, superficies, European Union.

Отримано 11.10.2022