ПРАВОВИЙ РЕЖИМ ЗЕМЕЛЬ

Розмежування складових та приналежностей земельної ділянки

Мірошниченко А. М., кандидат юридичних наук, доцент, м. Київ

У деяких країнах Європи (див., напр., § 1 ст. 552 Кодексу Наполеона у Франції) законодавство розглядає поняття "земельна ділянка" відповідно, "земля") як таке, що охоплює простір від центру Землі до "неба" (включно з усіма об’єктами нерухомості, що розташовані в межах цього простору — рослинністю, водами, будівлями тощо). Інші країни, у тому числі Україна, встановлюють "вертикальні межі" поняття "земельна ділянка". Це зумовлює необхідність з’ясування "вертикальних" меж понять "земля" та "земельна ділянка", а також роз’яснення питання про співвідношення зазначених понять із об’єктами, що знаходяться в межах земельної ділянки (на землі).

При наведеній визначенні поняття "земельна ділянка" законодавець не дає чіткої відповіді на питання про співвідношення даної категорії зі відповідним простором, а також об’єктами, розташованими в його межах. У частині 1 ст. 79 Земельного кодексу України (далі — ЗК України) поняття "земельна ділянка" визначається як "частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними штудої правами".

Законодавче визначення деталізується і уточнюється представниками правої доктрини. На думку академіка В. І. Андрейцева, в юридичному значенні земельна ділянка може розглядатися як територіально-просторова, індивідуально-визначена та і юридично зіособлена поверхнева частина (включаючи ґрунтовий покрив) відповідної категорії земель, межі якої встановлені на місцевості і зафіксовані у земельно-правових документах, що посвідчують її приналежність на підставі відповідного юридичного титулу власникам чи користувачам для цільового використання в якості операційної бази, засобу, умови та жерела життєдіяльності та задоволення матеріальних, соціальних, екологічних, духовних та інших потреб та інтересів особи".

Зага визначенням В. В. Носіка, земельна ділянка — "це розташована над надрами частина земної поверхні, що є основою ландшафту, нерухома за місцем знаходження, індивідуально визначена в конкретній місцевості за розмірами, межами, цільовим (функціональним)
призначенням, встановленим законом, адміністративним актом
чи договором правами та обов'язками на неї громадян та юридичних
осіб та інших суб'єктів земельного права"5.

М. В. Шульга визначає земельну ділянку як "частину поверхні
земного ґрунту, яка є основою ландшафту, має фіксовану площу,
межі та місцезнаходження, а також характеризується певним якісним
ставом і притаманним їй правовим статусом"6.

Н. В. Ільницька вважає, що земельна ділянка — це "частина зе-
мель, яка як безпосерединній об'єкті земельних правовідносин має
фіксовану площу, межі, місце розташування, характеризується якіс-
ним ставом, що відповідає її цільовому призначеню та притаманним
ї правовим режимом"7.

В. К. Гуревський пропонує визначати земельну ділянку як "обміря-
nу частину земної поверхні, яка має бути зафіксована в державному
касестрі і яка характеризується притаманним їй правовим режимом
використання, є визначальним виміром при застосуванні права
приватної власності".8

У практиці ООН можна зустріти визначення земельної ділянки
як "окремої замкненої площі або багатоуменника, що географічно ви-
значається її (його) межами, і включає землю, на яку поширюються
однорідні майнові права та яка перебуває в одній і тій самій влас-
nості" ("land parcel, here defined as a single closed area or polygon that
is determined geographically by its boundaries, contains land under
homogeneous property rights and is held in one ownership.").9

На наш погляд, наведені доктринальні визначення не розрахо-
вані на вирішення питання про "вертикальні межі" і складові та
принадлежності земельної ділянки. Пропонуємо власне бачення спів-
відношення земельної ділянки із простором над та під земною по-
верхнею, а також з об'єктами в межах цього простору.

Простір. Частина 3 ст. 79 ЗК України передбачає, що "право
власності на земельну ділянку розповсюджується на простір, що
знаходиться над та під поверхнею ділянки на висоту і на глибину,
необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель
і споруд". Виходячи із системного тлумачення норм ЗК України, на-
самперед із принципу цільового використання земельних ділянок
(ст.ст. 91, 96 ЗК України та ін.), це положення слід, на наш погляд,
розуміти розширено. Як виділяється, право власності поширюється не
лише на простір, необхідний для будівництва, а й на простір, необхід-
nий для згідження іншої діяльності, що обумовлена цільовим приз-
значенням земельної ділянки та не суперечить йому. Адже, наприклад,
власник або користувач земельної ділянки сільськогосподарського
призначення часто позбавлений можливості вести на ній будівниць-

26
во, разом з тим він має право (і зобов'язаний) здійснювати сільськогосподарське використання земельної ділянки, використовуючи простір "*nāg ma nīg* поверхнею ділянки" вже в силу самого свого права на земельну ділянку. На наш погляд, це означає, що поняття земельної ділянки включає в себе відповідний простір над і під земною поверхнею. Буквальне розуміння визначення земельної ділянки лише як частини земної поверхні позбавило б існування цього поняття будь-якої практичної доцільності, адже земна поверхня у вузькому розумінні — це нескінченно тонка площа, що не має ніякої цінності як об'єкт права.

Показово, що розуміння земельної ділянки як простору характерно для практики ООН: "[земельна] ділянка реєструється у ка
dастрі або системі реєстрації прав на нерухомість та зазвичай зображається як певна територія, хоча фактично являє собою певний обсяг простору" (*"The parcel is registered in a cadastre or real
property registration system and is usually shown as an area although in
fact it represents a volume of space"*)

Водні об’єкти, ліси. Частина 2 ст. 79 ЗК України (див. також ч. 3
ст. 373 Цивільного кодексу України) передбачає, що "право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на ... водні
об’єкти, ліси ..., які на ній знаходяться". Крім того, ст. 13 Лісового
кодексу України передбачає, що право власності на ліси підтверджують державним актом на право власності на землю, а право власності на ліси виникає з моменту одержання цього документа. На
перший погляд, це переконливо свідчить про те, що поняття "земель
на ділянка" охоплює не лише відповідний простір, а й згадані природні ресурси (ліси та води), що розташовані у відповідних межах.
Проте нам видається, що процитовані положення законодавства слід
зумічати інакше.

Води та ліси є окремими природними ресурсами, мають відмін
ний від землі правовий режим, для їх використання закон зазвичай
визнає отримувати спеціальні дозволи незалежно від наявності у
користувача права на земельну ділянку. Так, незважаючи на прогро
шшення у ст. 79 ЗК України особи власником водного об’єкта, обсяг
правомочностей щодо водного об’єкта практично нічим не від
різняється від обсягу повноважень особи-"нівласниka". "Власник" водного об’єкта, так само як і інші особи, повинен отримувати дозвіл
на спеціальне водокористування (ст. 49 Водного кодексу України);
інші особи, так само як і власник, мають право здійснювати право
загального водокористування водним об’єктом тощо.

Те саме стосується лісів. Відповідно до ст. 17 Лісового кодексу
України, "громадяни та юридичні особи, які мають у приватній
власності ліси, мають право ... власності на лісові ресурси та їх ви-
користання в порядку, визначеному цим Кодексом". Таким чином, проголошуючи право власності на лісові ресурси, законодавець одночасно вимагає від власника використовувати їх "в порядку, визначеному цим Кодексом". Але ж "у цьому Кодексі" такий порядок однаковий для усіх — і для власників, і для невласників: це порядок дозвільний!

З огляду на це, вважаємо, що слід розмежовувати земельні ділянки, з одного боку, та ліси і води — з іншого. Проголошення власника земельної ділянки "автоматично" власником зазначених природних ресурсів фактично є декларацією, не наповненою реальним змістом: власник земельної ділянки (за деякими незначними виключеннями, що підтверджують правило) не має можливості на свій розсуд володіти, користуватися та розпоряджатися водами та лісами, розташованими в межах земельної ділянки. Отже, вважаємо, що води та ліси не охоплюються поняттями "земельна ділянка", "земля".

Надра. Стаття 23 Кодексу України про надру надає землевласнику і земле користувачу право без окремого дозволу та внесення плати здійснювати обмежене використання надр під його ділянкою: "землевласники і земле користувачі в межах наданих їм земельних ділянок мають право без спеціальних дозволів та гірничого відводу вищебувати для своїх господарських і побутових потреб корисні копалини місцевого значення і торф загальною глибиною розробки до двох метрів і присінні підземні води до 20 метрів та використовувати надра для господарських і побутових потреб".

На перший погляд, це також може означати, що надра є складовою земель. Проте, на нашу думку, немає достатніх підстав навіть для того, щоб вважати надра не лише складовою, але хоча б приналежністю земельної ділянки (як пропонує Р. С. Кірін). До такого висновку слід дійти тому, що надра можуть перебувати включно у власності народу України (ст. 4 Кодексу України про надру), а право надрокористування землевласників та земле користувачів обмежується лише кількістю видами обмеженого користування вичерпним переліком копалин. Термін же "приналежність" вживатися зазвичай для того, щоб показати, що якийсь об'єкт (річчю) має спільний правовий режим з "основною" річчю. У випадку із надрами та земельною ділянкою це не так. Отже, надра не охоплюються поняттями "земля", "земельна ділянка", і не є приналежністю земельної ділянки.

Поверхневий (ґрунтовий) вар. Частина 2 ст. 79 ЗК України (див. також ч. 3 ст. 373 ЦК України) передбачає, що "право власності на земельну ділянку поширюється в ій межах на поверхневий (ґрунтовий) вар...". На противагу водам, лісам та надрам, ґрунти мають спільний режим із земельною ділянкою, землею. Їх використання, охорона та відтворення регламентуються саме земельним законодав-
твом. Виходячи із цього вважаємо, що поняття "земельна ділянка" та "земля" охоплюють не лише простір над та під земною поверхнею, але й розташований у межах цього простору ґрунтовий покрив. Отже, ґрунти — складові земель (земельних ділянок).

У випадку, коли ґрунтовий покрив буде вилучено із природного середовища, тобто ґрунт перестане утворювати ґрунтовий покрив: буде поміщенний, наприклад, у горщик із квіткою, він не буде охоплюватися поняттям "земельна ділянка".

Цікаво, що законодавство Російської Федерації (п. 2 ст. 6 Земельного кодексу РФ) прямо вказує, що поверхневий (ґрунтовий) шар входить до поняття "земельна ділянка" ("земельна ділянка — частина поверхні землі (у тому числі ґрунтовий шар) ..."). Відсутність аналогічної прямої вказівки у законодавстві України, на наш погляд, суттєво не змінює.

**Будівлі і споруди.** Межові споруди законодавство фактично відносить до принадлежностей земельної ділянки (ст. 108 ЗК України). Питання ж про співвідношення земельної ділянки та інших капітальних будівель та споруд, що на ній розташовані, є цікавим та неоднозначним.

У цивільному римському праві будівлі та споруди вважалися невід'ємною частиною земельної ділянки, діяв принцип "superficies solo cedit" (надбудова приростає до земельної ділянки)16. Проте в подальшому, з ускладненням обороту, суспільних відносин, у правових системах багатьох європейських країн існування будівель на чужій землі стало реальністю17. У більшості сучасних країн будівлі та споруди визнаються принадлежностями земельної ділянки, в Україні ж тривалий час було навпаки: ЗК України 1990 року18 передбачав, що земельна ділянка "автоматично" слідувала юридичній долі будівель і споруд, розташованих на ній (ст. 30). Судова практика розуміла це таким чином, що перехід права відбувався навіть незалежно від посвідчення державним актом права наступника19.

На сьогодні за земельним законодавством України земельна ділянка та капітальні будівлі і споруди мають незалежний правовий режим (див. ст. 120 ЗК України), хоча є й низка винятків, за якими земельна ділянка розглядається як принадлежність будівлі або споруди: (1) відчуження будинку (його частини) за договором довічного утримання (ч. 3 ст. 120 ЗК України); (2) іпотека будівлі і споруди (ч. 4 ст. 6 Закону України "Про іпотеку" від 05.06.200320); (3) оренда будівлі або іншої капітальної споруди (ст. 796 ЦК України). Такий підхід, закріпленний у цивільному законодавстві, видається досить спірним: на наш погляд, первинно має бути саме земельна ділянка, а не розташоване на ній майно.
Цивільне законодавство передбачає також слідування земельною ділянкою долі будівлі або споруди у випадку їх відчуження (ст. 377 ЦК України), але це правило не може сьогодні застосовуватися як таке, що суперечить ст. 120 ЗК України.

Таким чином, за діючим законодавством України земельна ділянка і розташовані на ній будівлі та споруди є різними об’єктами, зазвичай мають роздільний правовий режим, крім визначених законом винятків, коли земельна ділянка розглядається як принадлежність будівлі або споруди.

Багаторічні насадження. Відповідно до ч. 2 ст. 79 ЗК України (див. також ч. 3 ст. 373 ЦК України), "право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на ... багаторічні насадження, які на ній знаходяться". Вважаємо, що це дозволяє вважати багаторічні насадження принадлежністю земельної ділянки, яка зазвичай слідить її юридичній долі. Проте є й винятки, причому прямо передбачені законодавством: так, при паюванні земель та майна колективних сільськогосподарських підприємств законодавство відносить багаторічні насадження до майна, яке не підлягає паюванню (п. 21 Методики уточнення складу і вартості пайових фондів майна членів колективних сільськогосподарських підприємств, у тому числі реорганізованих, затвердженої постановою Кабінету Міністрів України від 28.02.2001 р. № 17721), земельні ж ділянки під насадженнями паюються між суб’єктами права на земельну частку (пай).

Підсумовуючи викладене вище, пропонуємо такий висновок: за чинним законодавством України поняття "земельна ділянка" охоплює простір nag та під поверхнею землі на висоту та глибину, необхідні для використання земельної ділянки за цільовим призначенням (у тому числі для її забудови), включаючи ґрунтовий покрив у межах цього простору. Отже, відповідна частина простору та ґрунтовий покрив — складові поняття "земельна ділянка".

Принадлежністю земельної ділянки слід вважати багаторічні насадження на ній та межові споруди. Інші природні ресурси та об’єкти нерухомості в межах земельної ділянки не можуть вважатися ні її складовою, ні її принадлежністю і мають, за невеликими винятками, незалежний від земельної ділянки правовий режим.

Література:
1 http://www.legifrance.gouv.fr


Льницька Н.В. Оренда земель сільськогосподарського призначення: правові аспекти. Автореф. дис. ... канд. юридич. наук. 12.00.06. / Інститут держави і права ім. В.М. Корецького НАН України. — К., 2001. — С. 8.

Гуревський В.К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення // Землі сільськогосподарського призначення: права громадян. Наук.-навч. посібник / За ред. Н.І. Титової. — С. 110.


Там же.


Там же.


Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 38. — Ст. 313