

## РОЗДІЛ 6 ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

УДК 349.4

### ПРАВО ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ: ЦИВІЛЬНО-ПРАВОВИЙ АСПЕКТ LAND OWNERSHIP: CIVIL-LAW ASPECT

**Шуміло О.М.,**  
*кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри правового забезпечення господарської діяльності  
факультету № 6  
Харківського національного університету внутрішніх справ*

У статті представлений розгорнутий нормативно-правовий аналіз стану законодавства України, яке регулюють право власності на земельну ділянку, а також висвітлені основні особливості набуття права власності на земельну ділянку.

**Ключові слова:** земельна ділянка, право власності, право власності на земельну ділянку, майнові права, об'єкт права власності.

В статье представлен развёрнутый нормативно-правовой анализ состояния законодательства Украины, которое регулирует право собственности на земельный участок, а также освещены основные особенности приобретения права собственности на земельный участок.

**Ключевые слова:** земельный участок, право собственности, право собственности на земельный участок, имущественные права, объект права собственности.

Detailed legal and regulatory analysis of Ukrainian legislation regulating the safety of personal hygiene and cosmetic products in Ukraine is presented in the article.

**Key words:** land, ownership, ownership of land, property rights, subject of property rights.

**Постановка проблеми.** Право власності на землю є одним з основних майнових прав. Виступаючи як об'єкт права власності, земля водночас виступає предметом цивільного і земельного права. Сучасне суспільно-правове становище в Україні характеризується тим, що земельні питання, й особливо питання права власності на землю, викликають дуже жвавий інтерес. Право власності на землю виявилось однією з найскладніших конструкцій для впровадження в українську правову дійсність.

У нових економічних і політичних умовах, виявляється, не завжди легко подолати стару односторонність як у розвитку права, так і в правосвідомості. Для права власності на землю сучасний період слід вважати перехідним періодом, коли встановлені основні положення, але багато норм, що роблять застосування цього інституту повноцінним і адекватним, перебувають у стадії формування.

**Стан опрацювання проблематики.** В основу написання статті покладено аналіз сучасного стану законодавства України в галузі земельних правовідносин та права власності на землю.

Незважаючи на чисельні зміни законодавства в галузі земельних правовідносин та права власності на землю, вказане питання в Україні залишається не вирішеним у повному об'ємі.

**Метою даної статті** є аналіз сучасного стану законодавства України в галузі земельних правовідносин та права власності на землю.

**Виклад основного матеріалу.** В сучасному праві земля виступає як об'єкт різних за своїм змістом і характером правовідносин. Так, земля як територія держави є об'єктом конституційного [1] та міжнародного права. Вона має економічну цінність і розглядається як самостійний об'єкт навколишнього природного середовища, індивідуалізується у вигляді земельної ділянки для присвоєння фізичними або юридичними особами, тому виступає специфічним об'єктом земельного, цивільного, податкового, господарського, аграрного та інших галузей права.

Законодавче визначення земельної ділянки вперше було зроблено у Земельному кодексі України (далі – ЗК) [2] та продубльовано в Законі України «Про оцінку земель» [3]: частина земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Наступним законодавчим актом, що запропонував дещо розширену дефініцію земельної ділянки, став Податковий кодекс України [4], який визначив її у ст. 14 як частину земної поверхні з установленними межами, певним місцем розташування, цільовим (господарським) призначенням та з визначеними щодо неї правами. Таким чином, для податкового права було розширено її поняття з урахуванням цільового (господарського) призначення, що є слушним для цієї дефініції.

Урядом України в Національному стандарті № 2 «Оцінка нерухомого майна» [5] дано найбільш

повну дефініцію земельної ділянки – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень.

Відомчий нормативний акт Держкомзему України в Тимчасових методичних вказівках щодо присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення державного земельного кадастру [6] визначає земельну ділянку як частину земної поверхні, яка має фіксовані геометричні та юридичні межі і є базовою одиницею кадастрового реєстру земель. Але зазначений орган державної влади не дотримується єдиного підходу до визначення земельної ділянки і через декілька місяців запроваджує визначення, яке відрізняється від попереднього, а саме: ділянка землі, на яку розповсюджуються гомогенні права власності (від грец. *ὅμοιος* – рівний, однаковий), і яка являє собою єдину власність, має фіксовані межі та характеризується певним місцем розташування, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським статусом та іншими характеристиками, які є її суттєвими складниками [7]. В останньому визначенні застосовуються гомогенні права власності – мається на увазі, що на таку ділянку в повному обсязі може поширюватися право володіння, оренди та застави. Наприклад, право сервітуту, на відміну від гомогенних прав власності, поширюється лише на певну частину ділянки [8].

Цивілістична наука та практика базуються на визначенні, що надано у ст. 373 ЦК України, яка розглядає землю (земельну ділянку) як об'єкт права власності. Воно поширюється на поверхневий (грунтовий) шар у межах цієї ділянки, на водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться, а також на простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд. Власник земельної ділянки має право використовувати її на свій розсуд відповідно до її цільового призначення та може використовувати все, що знаходиться над і під поверхнею цієї ділянки, якщо інше не встановлено законом та якщо це не порушує прав інших осіб.

Іноземні вчені використовують схоже визначення, а саме: земельною ділянкою є будь-яка ділянка землі, включно з тією поверхнею, на якій розташовані будівлі або інші споруди, або під водою, що становить об'єкт будь-якої правомочності, володіння або сервітуту [9].

Таким чином, можна констатувати, що єдине легальне цивільно-правове визначення земельної ділянки відсутнє, оскільки поняття земельної ділянки як об'єкта – цивільного права; земельних правовідносин; землеустрою; державного кадастрового обліку – суттєво відрізняються між собою, є неідентичними. Але цивільне, поряд із земельним законодавством (у субсидіарному порядку), регулює

відносини власності на земельну ділянку і становить єдиний міжгалузевий інститут, що використовується різними галузями права.

Проаналізувавши наведені вище галузеві поняття, можна користуватися загальним та розширеним визначенням земельної ділянки залежно від потреби. Щодо загального, то воно є і найбільш точним, і тому слід застосовувати норми земельного законодавства, якими визначено земельну ділянку як частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Додатковими ознаками для визначення земельної ділянки як спеціального об'єкта є її: цільове (господарське) призначення; простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень; фіксованість геометричних та юридичних меж, що є базовою одиницею кадастрового реєстру земель; гомогенні права власності, тобто являє собою єдину власність; фіксовані межі та природні властивості; фізичні параметри, правовий і господарський статус; поверхневий (грунтовий) шар; водні об'єкти, ліси, багаторічні насадження, які на ній знаходяться; простір, що є над і під поверхнею ділянки, висотою та глибиною, які необхідні для зведення житлових, виробничих та інших будівель і споруд.

Як об'єкту цивільних правовідносин земельній ділянці властиві ті риси, такі юридичні властивості, які дозволяють охарактеризувати її як річ – предмет матеріального світу, щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки (ст. 179 ЦК України):

- оборотоздатність, тобто здатність відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої в порядку універсального правонаступництва (успадкування, реорганізація юридичної особи). Земельні ділянки можуть відчужуватися або переходити від однієї особи до іншої різними способами в тій мірі, в якій їх обіг допускається земельним законодавством;

- віднесення її законом (ч. 1 ст. 181 ЦК України) до нерухомих речей, нерухомого майна, нерухомості. У зв'язку з цим підлягають обов'язковій державній реєстрації право власності на земельну ділянку, її обмеження, перехід і припинення;

- індивідуальна визначеність. Індивідуально визначені речі відрізняються конкретними, тільки їм властивими характеристиками. Індивідуальна визначеність земельної ділянки слідує вже з її дефініції, в якій вказується на те, що її межі визначені відповідно до законодавства;

- можливість її віднесення як до подільних, так і до неподільних речей. Подільною є земельна ділянка, яка може бути розділена на частини, кожна з яких після розділу утворює самостійну земельну ділянку, дозволене використання якої може здійснюватися без переведення її до складу земель іншого цільового призначення чи категорії, за винятком випадків, установлених законодавством. Наприклад, зі змісту ч. 2 ст. 23 Закону України «Про фермерське господарство» [10] слідує, що земельна ділянка фер-

мерського господарства є неподільною, тобто не підлягає розподілу в разі виходу одного з його членів, якщо в результаті її поділу утвориться хоча б одна земельна ділянка менше мінімального розміру, встановленого для даного регіону (макс. у Луганській обл. – 9 га, а мін. у чотирьох областях, у тому числі в Закарпатській – 2 га). У цьому випадку подільність земельної ділянки, на відміну від іншого майна, визначається центральним органом виконавчої влади, що забезпечує формування державної аграрної політики, та Українською академією аграрних наук, і затверджується КМ України [11];

– неспоживаність. Це дає їй можливість служити об'єктом оренди [12] [13] [14] та інших угод з тимчасового користування чужим майном;

– наявність правового зв'язку з іншими природними об'єктами як її складниками. Відповідно до ч. 3 ст. 373 ЦК України право власності поширюється також на об'єкти, які перебувають у межах кордонів земельної ділянки: замкнених природних водойм загальною площею до 3 га (ст. 59 ЗК України). Слід брати до уваги, що згідно зі ст. 6 Водного кодексу (ВК) України [15] безпосередньо води (водні об'єкти) є виключно власністю Українського народу і надаються тільки у користування, на відміну від земельних ділянок водного фонду; замкнених лісових ділянок загальною площею до 5 га у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств (ст. 56 ЗК України). Ліси можуть перебувати у приватній власності тільки громадян України (ст. 10 Лісового кодексу (ЛК) України [16]); багаторічні насадження – всі штучні багаторічні насадження, незважаючи на їхній вік: плодово-ягідні насадження всіх видів (дерева та кущі); зелені та декоративні насадження у дворах житлових будинків тощо [17]; нескладові частини земельної ділянки: такі як надра – наявні на земельній ділянці корисні копалини місцевого значення [18], торф, які можна використовувати в установленому порядку для власних потреб (ст. 7 Закону України «Про особисте селянське господарство» [19]), що знаходяться під нею, а також атмосферне повітря [20] над нею, та ті об'єкти, що знаходяться на ній як нерухоме майно.

Земельні ділянки, які мають перераховані вище властивості, включаються в господарський оборот і виступають об'єктами різних майнових прав, як речових, так і зобов'язальних.

Суб'єктами права власності на земельну ділянку є фізичні та юридичні особи, держава, територіальні громади, а іноземці, ОБГ можуть набувати право власності на неї відповідно до ст. 81 ЗК України (табл. 1). Слід мати на увазі, що громадяни України можуть бути суб'єктами права власності на земельну ділянку за наявності у них повної цивільної права та дієздатності. Для члена фермерського господарства вона може наступати з 14-річного віку (ст. 3 Закону України «Про фермерське господарство»).

Згідно зі ст. 121 ЗК України громадяни України мають право на безоплатну передачу їм земельних ділянок із земель державної або комунальної власності у визначених розмірах для: ведення фермер-

ського господарства; ведення ОСГ, яка може бути збільшена в разі отримання в натурі (на місцевості) земельної частки (паю); ведення садівництва; будівництва та обслуговування жилого будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка); індивідуального дачного будівництва; будівництва індивідуальних гаражів.

Окрім безоплатного надання земельних ділянок громадянам, існують легальні можливості придбання земельних ділянок у власність громадянами і юридичними особами (юридичні особи зараз не мають права безоплатно отримати земельну ділянку, окрім фермерського господарства, і це вже поодинокі випадки, але раніше така можливість також існувала щодо с.-г. кооперативів), що регулюється земельним, а також іншими галузями права. Насамперед, мається на увазі відчуження земельних ділянок із земель державної чи комунальної власності в приватну на умовах аукціону чи конкурсу з обов'язковим проведенням експертної грошової оцінки таких ділянок відповідно до Закону України «Про оцінку земель». Надалі дозволяється фізичним та юридичним особам здійснювати угоди із земельними ділянками, окрім земель с.-г. призначення.

Територіальні громади є також суб'єктом права власності на земельну ділянку відповідно до Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» [21]. Основний закон України [22] у ст. 142 передбачає, що матеріальною і фінансовою основою місцевого самоврядування є земля, природні ресурси, що є у власності територіальних громад сіл, селищ, міст, районів у містах.

Власник земельної ділянки має право зводити на ній будівлі та споруди, створювати закриті водойми, здійснювати перебудову, а також дозволяти будівництво на своїй ділянці іншим особам (наприклад договори: оренди, про встановлення суперфіцію, про спільну діяльність, або установчу угоду про заснування юридичної особи, чи інвестиційні контракти). Власник земельної ділянки набуває право власності на зведені ним будівлі, споруди та інше нерухоме майно, окрім водойми як безстічного або зі сповільненим стоком поверхневого водного об'єкта. Право власника на забудову здійснюється ним за умови додержання архітектурних, будівельних, санітарних, екологічних та інших норм і правил, а також за умови використання земельної ділянки за її цільовим призначенням.

Цивільне законодавство передбачає право власника земельної ділянки на створення закритих водойм, на відміну від земельного та водного законодавства, яке оперує поняттям «замкнений водний об'єкт або водойма». Тому, аналізуючи чинне законодавство, не зрозуміло, чи залишиться за власником його право власності на частину земельної ділянки під зведеною штучною водоймою, чи вона має бути надана йому на праві оренди. Щодо вод (водних об'єктів), то вони є виключно власністю Українського народу і надаються тільки в користування. Отже, діяльність зі створення штучних водойм для особистих потреб суб'єктів приватного права зако-

нодавством не регламентована. Це є прогалиною, усунути яку пропонується шляхом прийняття відповідної постанови Уряду України [23].

Зміст права на забудову земельної ділянки розкривається у ст. 27 Закону України «Про регулювання містобудівної діяльності» [24] з урахуванням вимог містобудівного, земельного та іншого законодавства. Однак не слід ототожнювати поняття «право на забудову» і власне «збудова» земельної ділянки. Збудова присадибних, дачних і садових земельних ділянок може здійснюватися як реаліза-

ція суб'єктивного права власника на підставі будівельного паспорта забудови земельної ділянки [25]. Цей паспорт визначає комплекс містобудівних та архітектурних вимог до розміщення і будівництва індивідуального (садибного) житлового, садового, дачного будинку не вище двох поверхів (без урахування мансардного) з площею до 300 кв. м, господарських будівель, споруд, гаражів, елементів інженерного захисту, благоустрою та озеленення на земельній ділянці (параметри забудови визначаються з урахуванням державних будівельних норм [26]).

#### СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ:

1. Шуміло О.М. Конституційне право громадян на земельну ділянку у новітньому періоді історії / О.М. Шуміло // Форум права. – 2008. – № 3. – С. 551–555. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://www.nbu.gov.ua/e-journals/FP/2008-3/08somnpi.pdf>
2. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. за № 2768-III // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3–4 (25.01.2002). – Ст. 27.
3. Про оцінку земель : Закон України від 11.12.2003 р. за № 1378-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2004. – № 15 (09.04.2004). – Ст. 229.
4. Податковий кодекс України від 02.12.2010 р. за № 2755-VI // Офіційний вісник України. – 2010. – № 92 (10.12.2010). – Частина 1. – Ст. 3248.
5. Про затвердження Національного стандарту № 2 «Оцінка нерухомого майна» : Постанова КМ України від 28.10.2004 р. за № 1442 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 44 (19.11.2004). – Ст. 2885.
6. Тимчасові методичні вказівки щодо присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення державного земельного кадастру : схвалено Протоколом науково-технічної ради Держкомзему України від 26.01.1998 р. за № 1 // Землепорядний вісник. – 1998. – № 4.
7. Технічні вказівки щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах : Вказівки Держкомзему України від 18.05.1998 р. // Землепорядний вісник. – 1998. – № 4.
8. Cadastral parcel // European Commission INSPIRE Registry [Electronic resource]. – Access mode : <http://inspire.ec.europa.eu/theme/cp:2>
9. McKenzie Judith-Anne. Textbook on Land Law / Judith-Anne McKenzie, Mary Philips. – Oxford : Oxford University Press, 2006. – 623 p. – P. 588.
10. Про фермерське господарство : Закон України від 19.06.2003 р. за № 973-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 45 (07.11.2003). – Ст. 363.
11. Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується : Постанова КМ України від 10.12.2003 р. за № 1908 // Офіційний вісник України. – 2003. – № 51 (02.01.2004). – Частина 1. – Ст. 2682.
12. Про оренду землі : Закон України від 06.10.1998 р. за № 161-XIV // Відомості Верховної Ради України. – 1998. – № 46–47. – Ст. 280.
13. Про затвердження Типового договору оренди землі : Постанова КМ України від 03.03.2004 р. за № 220 // Офіційний вісник України. – 2004. – № 9 (19.03.2004). – Ст. 527.
14. Про затвердження форми Типового договору оренди земельної частки (паю) : Наказ Держкомзему України від 17.01.2000 р. за № 5 // Офіційний вісник України. – 2000. – № 8 (10.03.2000). – Ст. 331.
15. Водний кодекс України від 06.06.1995 р. за № 213/95-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1995. – № 24 (13.06.95). – Ст. 189.
16. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 р. за № 3852-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1994. – № 17 (26.04.94). – Ст. 99.
17. Положення про громадське майно (основні засоби) споживчої кооперації України : Постанова Укоопспілки від 22.03.2004 р. // Вісті Центральної спілки споживчих товариств України. – 2007. – 03. – № 10.
18. Про затвердження переліків корисних копалин загальнодержавного та місцевого значення : Постанова КМ України від 12.12.1994 р. за № 827 // Зібрання постанов Уряду України. – 1995. – № 2. – Ст. 42.
19. Про особисте селянське господарство : Закон України від 15.05.2003 р. за № 742-IV // Відомості Верховної Ради України. – 2003. – № 29 (18.07.2003). – Ст. 232.
20. Про охорону атмосферного повітря : Закон України від 16.10.1992 р. за № 2707-XII // Відомості Верховної Ради України. – 1992. – № 50 (15.12.92). – Ст. 678.
21. Про місцеве самоврядування в Україні : Закон України від 21.05.1997 р. за № 280/97-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1997. – № 24. – Ст. 170.
22. Конституція України від 28.06.1996 р. за № 254к/96-ВР // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30 (23.07.96). – Ст. 141.
23. Муравська М.Л. Порядок створення штучних водойм у межах приватних земельних ділянок / М.Л. Муравська // Часопис Київського університету права. – 2013. – № 3. – С. 270–273. – [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chkup\\_2013\\_3\\_66](http://nbuv.gov.ua/UJRN/Chkup_2013_3_66)
24. Про регулювання містобудівної діяльності : Закон України від 17.02.2011 р. за № 3038-VI // Відомості Верховної Ради України. – 2011. – № 34 (26.08.2011). – Ст. 343.
25. Про затвердження Порядку видачі будівельного паспорта забудови земельної ділянки : Наказ Міністерства регіонального розвитку, будівництва та житлово-комунального господарства України від 05.07.2011 р. за № 103 // Офіційний вісник України. – 2011. – 59 (12.08.2011). – Ст. 2391.
26. Державні будівельні норми України. Будинки і споруди. Житлові будинки. Основні положення ДБН В.2.2-15-2005 : Наказ Державного комітету України з будівництва та архітектури від 18.05.2005 р. за № 80 // Ліга : Закон. – 1 файл [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [fin19615.LHT](http://fin19615.LHT).