

**Науменко Н. С.,**

*студентка 6 курсу Інституту права*

*Київського національного університету імені Тараса Шевченка*

## **ПОНЯТТЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ ЯК ПРЕДМЕТУ ЗЕМЕЛЬНОГО ПРАВОЧИНУ**

Правовий режим земельних ділянок, їх оборот завжди викликав велику кількість спірних питань, пов'язаних із визначенням призначення земельної ділянки, реалізацією прав власників земельних ділянок, визначенням порядку викупу або оренди земель, цін на них, забезпеченням єдності долі земельної ділянки та міцно пов'язаного з нею об'єкта, який слідує долі ділянки, і, навпаки. З огляду на свою специфіку земельні ділянки, як специфічні об'єкти права власності потребують особливого комплексного правового режиму, що включає спеціальні правові заходи гарантійного, охоронного та превентивно-профілактичного характеру.

31 березня 2020 року Верховною Радою України прийнято Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо обігу земель сільськогосподарського призначення» № 552-ІХ, яким було знято мораторій на продаж земель сільськогосподарського призначення з 01.07.2021 року. Відкриття ринку земель сільськогосподарського призначення додатково актуалізувало дослідження проблематики укладання правочинів щодо відчуження земельних ділянок.

Відповідно до ч. 3 ст. 2 Земельного кодексу України (далі за текстом – ЗК України), «об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, у тому числі на земельні частки (паї)» [1]. Відповідно до ч. 1 ст. 78 ЗК України, «право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками» [1]. Відповідно до ч. 1 ст. 78 ЗК України, «земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами» [1].

Виходячи з наведених нормативних визначень, об'єктом права власності, а, відповідно, і предметом земельного правочину виступає не земля, як така, а саме земельна ділянка. У чинному законодавстві традиційно дається визначення земельної ділянки, що є індивідуально-відокремленою поверхнею землі, що має межі, засвідчені та визначені в установленому порядку. Повністю підтримуємо думку Є.Ю. Ходико

з приводу того, що «об'єктом будь-яких правовідносин (цивільних, земельних, іпотечних тощо) є не земля як об'єкт природи або ресурс, а земельна ділянка – індивідуалізована в установленому законом порядку частина земної поверхні. Оскільки земля як така взагалі не може визнаватися об'єктом права власності, як і вода, повітря та інші види матерії, що позбавлені просторових меж. Об'єктом завжди є деяка юридична категорія, що відображає найбільш характерні, юридично значимі ознаки відповідного об'єкта природи» [2, с. 280].

При цьому, досліджуючи зміст правової категорії «земельна ділянка», О.М. Будяченко звертає увагу на відсутність єдиного наукового підходу до її дефініції, зазначаючи, що, до прикладу, «Н.В. Ільницька розглядає земельну ділянку як безпосередній об'єкт земельних правовідносин, який має свої межі та фіксовану площу. В свою чергу науковець В.К. Гуревський дає більш правове поняття земельної ділянки, зазначаючи, що це частина території, яка має бути зафіксована в державному кадастрі та характеризується притаманним їй режимом використання» [3, с. 28].

Під поняттям земельної ділянки як об'єкта права власності слід мати на увазі лише властивості, яким законом надається юридичне значення. Так, у законі можуть не враховуватися всі властивості ділянок землі, наприклад рельєф, пересіченість, типи ґрунтів і тому вони не утворюватимуть правовий режим зазначеного об'єкта.

Земельна ділянка характеризується подвійною природою – з одного боку, вона є природним об'єктом, а з іншого – її межі визначаються відповідно до встановлених законодавством процедур. Характеристика земельної ділянки, як об'єкту, що має природне походження, означає, що вона знаходиться в природному стані, тобто без вилучення з навколишнього природного середовища, її виникнення не є антропогенним. Характеристика земельної ділянки як природного ресурсу наголошує на його споживчій цінності. Провідним (первинним) та визначальним у характеристиці цінності земельної ділянки є саме екологічний, а не економічний аспект. Земельна ділянка – нерухомість особливого роду внаслідок свого природного походження та знаходження у природній екологічній системі, що зумовлює необхідність враховувати дані фактори при правовому регулюванні щодо цього об'єкта, зокрема шукати гармонійне поєднання приватно-правових та публічно-правових елементів.

І іншого боку, виникнення, зміна та припинення існування земельних ділянок є результатом реалізації земельних правовідносин організаційного характеру, пов'язаних із територіальним плануванням, наданням земельних ділянок, вилученням земельних ділянок для державних або муніципальних потреб, переведенням земельних

ділянок з однієї категорії земель до іншої, землеустроєм, веденням земельного кадастру, державною реєстрацією прав на земельні ділянки та угод із ними. Виникнення земельної ділянки як об'єкта земельних правовідносин є результатом затвердження землевпорядної документації, що містить опис новоутвореної земельної ділянки, власниками існуючих земельних ділянок, з яких утворюється нова земельна ділянка, або уповноваженими ними особами, або органом державної чи муніципальної влади, на підставі рішення якого утворюється нова земельна ділянка.

Земельну ділянку, «як зміст правової форми можна охарактеризувати такими ознаками:

- 1) це частина земної поверхні (земля – природній ресурс);
- 2) яка має певне місце розташування;
- 3) установлені конкретні межі» [2, с. 281].

Таким чином, об'єктом права власності та предметом земельних правочинів, що опосередковують перехід права власності є не земля, як абстрактна категорія, а земельна ділянка, як індивідуалізована частина земної поверхні, з визначеними відповідно до закону межами та встановленим правовим режимом. При цьому, юридичне оформлення частини земної поверхні як «земельної ділянки» не нівелює її значення як особливого природного ресурсу, та не позбавляє відповідної правової охорони. Такий статус надає землі можливості оборотоздатності. Особливостями земельних ділянок, як об'єкту правовідносин є подвійна природа земельної ділянки – природного об'єкта та нерухомого майна, а також спільне регулювання майнових відносин на землю нормами земельного та цивільного законодавства.

### **Список використаних джерел:**

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Ходико Ю. Є. Співвідношення понять «земля» та «земельна ділянка» в аспекті визначення предмета договору іпотеки. *Актуальні проблеми цивільного, житлового та сімейного законодавства* : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 90-річчю з дня народження д-ра юрид. наук, проф. В. П. Маслова, 16 берез. 2012 р. / [редкол.: В. І. Борисова (відп. ред.) та ін.]. С. 279–281.
3. Будяченко О. М. Співвідношення «земля» та «земельна ділянка». *Роль та місце правоохоронних органів у розбудові демократичної правової держави* : матеріали VIII міжнар. наук.-практ. конф., м. Одеса, 25 березня 2016 р. Одеса : ОДУВС, 2016. С. 28–29.