

УДК 349.4147

Лапань І.А.,

vanyalapan@ukr.net, ORCID: 0000-0001-6540-0919,

Київський національний університет будівництва і архітектури

ПОНЯТТЯ «ЧАСТИНА ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ» У ВІТЧИЗНЯНОМУ ТА ЗАРУБІЖНОМУ ЗАКОНОДАВСТВІ.

Проаналізовано поняття «частина земельної ділянки» у вітчизняному та зарубіжному законодавстві, показані прогалини та висвітлені спірні питання, що виникають із-за недостатнього визначення даного поняття у вітчизняному земельному законодавстві. Наведено приклади вирішення даних питань у закордонному законодавстві.

Ключові слова: частина земельної ділянки, земельна ділянка, земельне законодавство

Вступ. Під час функціонування ринку землі часто поза увагою залишається проблема визначення поняття «частина земельної ділянки».

У п.1 ст. 79 Земельний кодекс України визначає, що земельна ділянка — це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Однак таке визначення земельної ділянки як об'єкта права власності не завжди задовольняє сучасні вимоги щодо функціонування ринку землі в Україні, оскільки саме від повноти, точності та відповідності основних, нормативно закріплених понять, які застосовуються у відносинах, пов'язаних з оборотом землі, залежатиме реалізація конституційних прав громадян на землю. Будь-які недоліки законодавства одразу проявляються у вигляді правових колізій, що виникають при реалізації норм закону, і часто призводять до неможливості громадянами повністю реалізувати свої права. Тому при створенні при впровадженні понять у законах необхідно враховувати реальний стан речей щодо ефективного врегулювання земельних відносин. Лише тоді можна говорити про ефективність того чи іншого нормативного акта.

Метою статті є аналіз вітчизняного та закордонного законодавства з питань визначення поняття «частина земельної ділянки»

Виклад основного матеріалу. Правовий досвід зарубіжних країн дозволяє значно збагатити не лише теоретичну сферу знань, але й удосконалити національну нормативну базу. Тому для вирішення зазначених проблем цікавим, на наш погляд, є аналіз саме тих норм земельного законодавства деяких країн СНД, які стосуються понять земельної ділянки та визначають

правовий режим її частини, оскільки ці норми містять багато цікавого і нового для законодавчого регулювання України.

У статті 6 Земельного кодексу Російської Федерації зазначається: «Об'єктами земельних відносин є:

- 1) земля як природний об'єкт і природний ресурс;
- 2) земельні ділянки;
- 3) частини земельних ділянок.

П.2. Земельна ділянка як об'єкт земельних відносин — частина поверхні землі (в тому числі ґрунтовий шар), межі котрої описані й посвідчені в установленому порядку. Земельна ділянка може бути подільною й неподільною. Подільною є земельна ділянка, котра може бути розділена на частини, кожна з котрих після поділу утворює самостійні земельні ділянки, дозволене використання яких може здійснюватися без переведення їх до складу земель іншої категорії, за винятком випадків, передбачених федеральними законами». Як видно з вищевказаної норми, шляхом визначення та закріплення на нормативному рівні у кодифікованому акті, поряд з земельною ділянкою, визначається, як об'єкт земельних правовідносин ще й частина земельної ділянки, тим самим передбачивши правову підставу щодо можливості обороту на ринку землі не лише всієї земельної ділянки й але й її частини.

Треба зазначити, що така категорія, як «частина земельної ділянки», поняття якої в земельному законодавстві України не визначено. На законодавчому рівні визначено лише правовий режим «частки (паю) земельної ділянки» та «частини земельної ділянки у праві спільної та сумісної власності», однак ці категорії жодним чином не слід ототожнювати з поняттям «частина земельної ділянки». Зважаючи на те, що вище зазначені питання не врегульовані Земельним кодексом України, доречно навести твердження кандидата юридичних наук П.Кулініча, який у статті «Предмет земельного права України» («Право України», № 9, 2008, —с.82) наголошує, що норми цивільного законодавства підлягають застосуванню до регулювання відносин природокористування, а до них належать і земельні відносини, якщо вони не врегульовані земельним законодавством. Враховуючи вищевикладене, правильно буде звернутись до п.1 ст. 183 «Речі подільні та неподільні» Цивільного кодексу України що до того, що подільною є річ, яку можна поділити без втрати її цільового призначення. Отже, відчужувати частину земельної ділянки можливо за умови дотримання вищезазначеної норми, а саме — виокремити частину земельної ділянки з дотриманням вимоги про подільність речі. Проте реального механізму продажу частини земельної ділянки на сьогодні немає, оскільки інженери-землевпорядники та юристи по різному вирішують подібні ситуації, обговорення проблеми продажу частини

земельної ділянки на сьогодні переведено лише в процесуальну площину, залишаючи при цьому поза увагою першочергове завдання, а саме — проблему визначення та законодавчого закріплення самого поняття «частина земельної ділянки як об'єкт права власності». В Україні це завдання не вирішено ні на законодавчому, ні на теоретичному рівнях.

На наш погляд, досить цікавою є також позиція білоруських законодавців, які не лише у ст. 16 Земельного кодексу Республіки Білорусь прямо вказують що: «Об'єктами земельних відносин є земельні ділянки (їх частини), в тому числі й земельні сервітути», але й у п.3, п.4 ст 17 Земельного кодексу Республіки Білорусь визначено загальну процедуру, що до можливості відчуження частини земельної ділянки після здійснення її виділення, а саме : «Земельна ділянка не може бути поділена на частини, якщо при цільовому використанні тієї чи іншої з цих частин матимуть місце порушення протипожежних, санітарних, екологічних, будівельних та інших норм і правил. При укладанні угоди з частиною подільної земельної ділянки ця частина в установленому порядку має бути попередньо виділена у самостійну земельну ділянку».

Аналогічна позиція щодо частини земельної ділянки закріплена й у ст. 51 Земельного кодексу Республіки Казахстан, яка визначає: «Земельна ділянка може бути подільною і неподільною. Подільною є земельна ділянка, котра без зміни свого цільового призначення й без порушення протипожежних, санітарних, екологічних, будівельних та інших обов'язкових норм і правил може бути розділена на частини, кожна з котрих після поділу утворює самостійну земельну ділянку, в протилежному випадку вона є неділимкою. Неподільність земельної ділянки відображається в документі, що посвідчує право на земельну ділянку. При укладенні договору з частиною подільної земельної ділянки ця частина в установленому порядку має бути попередньо виділена в самостійну земельну ділянку, окрім випадків, коли предметом угоди є встановлення сервітуту й він може бути визначений шляхом його описання в договорі чи нанесенням на плані земельної ділянки сфери поширення установлюваного права на частину земельної ділянки».

На особливу увагу також заслуговує визначення земельної ділянки у ст. 5 Земельного Кодексу Республіки Вірменія, де у п.1 закріплено, що «Земельна ділянка — це частина наземної та підземної поверхні землі, котра має фіксовані межі, територію (поверхню, код), місце розташування, правовий статус із обмеженнями, передбаченими законами, котрі зареєстровані й відображені в Єдиному державному кадастрі нерухомого майна». Пункт 5 зазначеної вище статті закріплює положення про те, що «земельна ділянка може бути подільна й неподільна. Подільною є та земельна ділянка, котра без зміни свого цільового

призначення і дозволеного використання може бути поділена на частини, кожна з котрих може стати самостійною земельною ділянкою, що підлягає державній реєстрації. Не подільною є земельна ділянка що згідно зі своїм цільовим призначенням і дозволеним використанням не може бути поділена на самостійні земельні ділянки. Земельна ділянка може бути визнана неподільною на основі закону та інших правових актів».

Проаналізувавши значені вище положення окремих статей земельних кодексів деяких держав-учасниць СНД щодо визначення правового режиму земельної ділянки та її частини, слід зазначити, що розширене тлумачення поняття земельної ділянки, нормативне закріплення положення та визначення подільних і неподільних земельних ділянок, закріплення частини земельної ділянки як об'єкта земельних правовідносин, визначення загальних процедурних умов, що дозволяють здійснити продаж частини земельної ділянки (виділення частини) значно спрощують процедуру продажу земельних ділянок. Дискусійним на сьогодні залишається питання щодо визначення частини земельної ділянки як об'єкта цивільних правовідносин. Однак проблема визначення поняття частини земельної ділянки та визначення правового статусу цього об'єкта не знайшла відображення у працях науковців. Проте цікавою, з точки зору практичної цінності, є стаття начальника юридичного відділу Національного кадастрового агентства Республіки Білорусь Ю.Гудкової «Частина земельної ділянки як об'єкт громадянського обігу в Республіці Білорусь» (Юстыцыя Беларусі № 1, январь, 2007 г.). У цій статті викладено аналіз юридичної літератури з проблем обігу частини земельної ділянки як об'єкта цивільних правовідносин. Проте найцікавішим у статті є авторське поняття частини земельної ділянки, яке сформульовано як визначена в документах Єдиного державного реєстру нерухомого майна частина (сукупність таких частин, як суміжних (дотичних), так і несуміжних (недотичних) одна з одною) поверхні землі, виділена в натурі (на місцевості), що є предметом цивільних правовідносин, у передбачених законом випадках...

Обґрунтування цього твердження ми знаходимо в ст.ст. 7 8 гл. 4 Земельного кодексу Швеції, на статті якого посилається вище згаданий автор. Отже, відповідно до зазначених норм укласти договір купівлі-продажу частини нерухомого майна неможливо. Однак за виконання наступної умови — що ця частина буде виділена в самостійний об'єкт (в даному випадку — в окрему земельну ділянку) протягом 6-ти місяців після укладення договору, цей договір буде дійсним. Якщо ж така умова не буде передбачена угодою, то після укладення цього договору покупець набуває права на придбану частину земельної ділянки на праві спільної власності. Відповідно до ст. 19 гл. 8

Земельного кодексу Швеції, це може бути орендар, якщо інше не передбачено договором та не завдає шкоди правам орендодавця.

Висновки. Сучасні умови функціонування ринку землі вимагають від законодавців удосконалення існуючих та прийняття нових норм. Зокрема врегулювання питання що до понять «частина земельної ділянки» та «подільності земельної ділянки», та підготовки нормативних вимог щодо відчуження частини земельної ділянки.

Список використаних джерел

1. Земельний Кодекс України № 2768-III, 25.10. 2001 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Земельний Кодекс Російської Федерації від 30.06.2003 № 86-ФЗ [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102073184>
3. Цивільний Кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ed20191021>
4. Кулініч П.Ф., Предмет земельного права України, «Право України», № 9, 2008. - С. 82/
5. Кодекс Республіки Беларусь о землі від 23.06.2008 № 425-3 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://etalonline.by/document/?regnum=Nk0800425>
6. Земельний Кодекс Республіки Казахстан від 20.06.2003 № 442-II [Електронний ресурс]. – Режим доступу: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1040583
7. Земельний Кодекс Республіки Вірменія від 04.06.2001 № 3Р-185 [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://base.spinorm.ru/show_doc.fwx?rgn=8657
8. Гудкова Ю., Часть земельного участка как объект гражданского оборота в Республике Беларусь, Юстыция Беларуси №1, 2007. – С. 56.
9. Митрофанова О.І., Пілічева, М.О., Сохнич А.Я., Костишин О.О., Смолярчук М.В., Лізунова А.П., Попов А.С., Управління земельними ресурсами. Том 1. Законодавча база – TEMPUS IV. Донецьк: УНІТЕХ, 2012. – 406 с.
10. Дорошкевич В.А., Зарьков В.М., Шавров, С.А., Коллонтай А.Н., Недвижимость в Швеции (законодательство и сравнительный анализ) Практическое пособие, под ред. Дудко Г.В., Кобасы М.В., Мн, 2001. – 416 с.
11. Про землеустрій. Закон України № 858-IV, 22.05. 2003[Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.

Лапань И.А.,
Киевский национальный университет строительства и архитектуры

ПОНЯТИЕ «ЧАСТЬ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА» В ОТЕЧЕСТВЕННОМ И ЗАРУБЕЖНОМ ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВЕ

Проанализировано понятие «часть земельного участка» в отечественном и зарубежном законодательстве, показаны пробелы и освещены спорные вопросы, возникающие из-за недостаточного определения данного понятия в отечественном земельном законодательстве. Приведены примеры решения данных вопросов в зарубежном законодательстве.

Ключевые слова: часть земельного участка, земельный участок, земельное законодательство.

Lapan I.A., Kyiv National University of Construction and Architecture

CONCEPT "PART OF THE LAND" IN DOMESTIC AND FOREIGN LAWS

The concept of "part of the land" in the domestic and foreign legislation is analyzed, the gaps are shown and the disputable issues arise due to insufficient definition of this concept in the domestic land legislation. Examples of solving these issues in foreign law are given.

During the functioning of the land market, the problem of defining the term "part of the land" is often overlooked.

In clause 1 of art. 79 The Land Code of Ukraine states that a land plot is a part of the earth's surface with established limits, a certain location, with rights determined in relation to it. However, such a definition of a land plot as an object of property rights does not always satisfy modern requirements regarding the functioning of the land market in Ukraine, since it depends precisely on the completeness, accuracy and consistency of the main, normatively fixed concepts used in relations related to the turnover of land realization of constitutional rights of citizens to land. Any shortcomings in legislation immediately manifest themselves in the form of legal conflicts that arise when implementing the law, and often result in the inability of citizens to fully exercise their rights. Therefore, when creating concepts in the laws, it is necessary to take into account the real state of affairs regarding the effective regulation of land relations. Only then can we talk about the effectiveness of one or another normative act.

Key words: part of the land plot, land plot, land legislation.

REFERENCES

1. Zemelnyi Kodeks Ukrainy [Land Code of Ukraine] No. 2768-III, 25.10. 2001 [Electronic resource]. - Retrieved from: <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Zemelnyi Kodeks Rosiyskoi Federachii [The Land Code of the Russian Federation] of June 30, 2003 No. 86-FZ [Electronic resource]. - Retrieved from: <http://pravo.gov.ru/proxy/ips/?docbody=&nd=102073184>.
3. Civilnyi Kodeks Ukrainu [The Civil Code of Ukraine] No. 435-IV dated 16.01.2003 [Electronic resource]. - Retrieved from: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15/ed20191021>.
4. Kulinich P.F., Predmet zemelnogo prava Ukrainu [Subject of Land Law of Ukraine], "Law of Ukraine", No. 9, 2008. -s. 82.
5. Kodeks Respubliki Belarus o zemle [Code of the Republic of Belarus on Land] No. 425-3 dated 23.06.2008 [Electronic resource]. - Retrieved from: <http://etalonline.by/document/?regnum=Hk0800425>
6. Zemelnui Kodeks Respubliki Kazakhstan [Land Code of the Republic of Kazakhstan] dated June 20, 2003 No. 442-II [Electronic resource]. - Retrieved from: https://online.zakon.kz/document/?doc_id=1040583
7. Zemelnui Kodeks Respubliki Armeniya [Land Code of the Republic of Armenia] from 04.06.2001 № 3P-185 [Electronic resource]. - Retrieved from: http://base.spinform.ru/show_doc.fwx?rgn=8657
8. Gudkova Y., Chast zemelnogo ychastka kak obekt gragdansкого prava v Respublike Belarus [A part of the land plot as an object of civil turnover in the Republic of Belarus], Yustice of Belarus No. 1, 2007. - p. 56
9. Mitrofanova OI, Pilicheva, MO, Sokhnich A.Ya., Kostyshyn O., Smolyarchuk MV, Lizunova AP, Popov AS, Land Management. Volume 1. Legislative base - TEMPUS IV. Donetsk: UNITECH, 2012. - 406 p.
10. Doroshkevich VA, Zarkov VM, Shavrov, SA, Kollontai AN, Nedvighimost v Shvechii (zakonodatelstvo i srawnitelnyi analiz) [Real Estate in Sweden (Legislation and Comparative Analysis)] Practical Handbook, ed. Dudko G.V., Kobasy MV, Mn, 2001, p. 416
11. Zakon Ukrainy «Pro zemleustrii» [The Law of Ukraine «On land management»] No. 858-IV, 22.05. 2003 [Electronic resource]. - Retrieved from: <http://zakon5.rada.gov.ua/laws/show/858-15>.