

ГОСПОДАРСЬКЕ ПРАВО, ГОСПОДАРСЬКО-ПРОЦЕСУАЛЬНЕ ПРАВО

УДК 346.2

DOI <https://doi.org/10.32840/1813-338X-2023.1.7>

О. Ю. Дрозд

<https://orcid.org/0000-0002-4514-6594>

доктор юридичних наук, професор, заслужений діяч науки і техніки України,
професор кафедри поліцейського права
Національної академії внутрішніх справ

С. М. Козін

<https://orcid.org/0000-0001-7640-4579>

доктор юридичних наук, доцент кафедри теорії та історії держави і права
Національного університету біоресурсів і природокористування України

ДО ХАРАКТЕРИСТИКИ ОБ'ЄКТУ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН

Актуальність статті полягає в тому, що у складі суспільних відносин земельні правовідносини займають особливе місце, що пов'язано передусім з унікальними властивостями об'єкта їх регулювання – землі. Аналіз наукової літератури дає змогу стверджувати, що земельними відносинами слід вважати врегульовані нормами земельного права та іншими суміжними з ними галузями права суспільні відносини, що виникають з приводу володіння, користування, розпорядження, управління, раціонального використання та охорони землі як основного національного багатства, найважливішої складової природного середовища, особливого природного ресурсу та засобу виробництва в різних галузях господарювання. У статті, на основі аналізу наукових поглядів вчених та норм чинного законодавства України, надано характеристику об'єкту земельних правовідносин. Запропоновано авторське визначення поняття «земля» та «земельна ділянка». Констатовано, що ключовим об'єктом земельних правовідносин є земля, однак при цьому акцентовано увагу, що Земельний кодекс України конкретизує поняття землі як об'єкта земельних правовідносин, поділяючи його на три складові: 1) землі в межах території України; 2) земельні ділянки; 3) права на землі та земельні ділянки, в тому числі на земельні частки (паї). Зроблено висновок, що земля як об'єкт земельних правовідносин, характеризується низкою ознак, специфіка яких й зумовлює особливий зміст правового регулювання відносин. Узагальнення наукових підходів до визначення таких ознак дає нам можливість сформулювати власну точку зору. Отже, земля у даному контексті характеризується тим, що вона: а) є невід'ємною частиною навколишнього природного середовища; б) територіально-просторова основа ландшафту; в) характеризується особливим ґрунтовим покривом; г) є основою для розміщення рослинності, водних об'єктів, корисних копалин, інших ресурсів і природних елементів. Звісно, наведеному переліком не вичерпується вся різноманітність ознак землі як об'єкта земельних правовідносин, однак саме визначені нами фізичні та біологічні ознаки є основою для виокремлення всіх інших властивостей та характерних рис землі. Під земельною ділянкою пропонуємо розуміти частину земної поверхні, яка характеризується чітко визначеними в земельно-правових документах просторовими межами (в горизонтальному та вертикальному напрямках), місцем розташування, фіксованою площею, а також порядком й умовами використання залежно від її цільового призначення, категорії та форми власності.

Ключові слова: земля, земельна ділянка, право на землі, земельні правовідносини, об'єкт правовідносин.

Постановка проблеми. У складі суспільних відносин земельні правовідносини займають особливе місце, що пов'язано передусім з унікальними властивостями об'єкта їх регулювання – землі. Аналіз наукової літератури дає змогу стверджувати, що земельними відносинами слід вважати врегульовані нормами земельного права та іншими суміжними з ними галузями права суспільні відносини, що виникають з приводу володіння, користування, розпоряджання, управління, раціонального використання та охорони землі як основного національного багатства, найважливішої складової природного середовища, особливого природного ресурсу та засобу виробництва в різних галузях господарювання.

Стан дослідження. Загальнотеоретичним питанням щодо земельних правовідносин приділялась увага у наукових працях: А.П. Гетьмана, І.П. Голосніченка, С.Т. Гончарука, В.Л. Грохольського, І.І. Каракаша, С.В. Ківалова, Е.М. Кісілюка, В.І. Курила, Л.В. Ковалюка, Д.М. Лук'янця, А.М. Мірошніченка, А.І. Миколенка, В.Л. Мунтяна, В.В. Носіка, В.В. Орехова, О.І. Остапенка, О.О. Погрібного, В.І. Ремнева, В.Д. Суценька, В.Я. Тація, Н.І. Титової, В.К. Шкарупі, М.В. Шульги та інших. Разом із тим, незважаючи на чималу кількість наукових розробок, в юридичній літературі відсутні комплексні дослідження присвячені об'єкту земельних правовідносин.

Саме тому метою статті є: надати характеристику об'єкту земельних правовідносин.

Виклад основного матеріалу. У загальній теорії права об'єкт правовідносин розуміється як предмет, на який спрямована діяльність суб'єктів правовідносин, що здійснюється в процесі реалізації ними своїх юридичних прав і обов'язків [1, с. 68]. У структурі земельних правовідносин таким об'єктом виступає земля. У свою чергу, частина 3 ст. 2 ЗК України конкретизує поняття землі як об'єкта земельних правовідносин, поділяючи його на три складові: 1) землі в межах території України; 2) земельні ділянки; 3) права на землі та земельні ділянки, в тому числі на земельні частки (паї).

1) *Землі в межах території України.* На сьогодні вчені неоднозначно трактують поділ законодавцем землі як об'єкта земельних відносин. Це пов'язано, передусім, із отождоженням об'єкта земельних відносин й об'єкта права власності на землю. Ми не будемо заглиблюватись у наукову дискусію з цього питання, оскільки це виходить за рамки предмета нашого

дослідження, а лише зазначимо, що в земельному законодавстві земля, як об'єкт правового регулювання, розглядається відразу в кількох значеннях: і як об'єкт земельних правовідносин, і як об'єкт права власності. Більше того, в науковій літературі можна знайти й безліч інших підходів до розуміння сутності землі. Найбільш поширеними є такі: 1) «земна куля», «поверхневий шар земної кулі», «частина земної кори, розташованої над надрами», «місце проживання всього людства» [2, с. 11], 2) «об'єкт природи», «об'єкт права власності», «об'єкт господарювання» [3, с. 61], 3) «частина навколишнього природного середовища», «головний засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві» [4, с. 17–81], 4) «просторовий базис» [5, с. 106], 5) «основа ландшафту» [6], тощо. Наведені підходи досить яскраво свідчать про багатофункціональність і поліаспектність такої категорії, як земля, що, у свою чергу, породжує різноманітність підходів до її трактування в законодавстві та в науковій літературі.

Переходячи до аналізу запропонованих дефініцій, передусім, зазначимо, що чинний ЗК України не містить визначення категорії «земля», що, на нашу думку, є одним із основних його недоліків і породжує численні труднощі під час застосування його норм на практиці. Натомість зміст аналізованого поняття розкривається в Законі України «Про охорону земель» від 19 червня 2003 р. Цей акт визначає землю як поверхню суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднанні та функціонують разом із нею [7; 8, с. 2]. Більш змістовними є визначення, запропоновані в юридичній літературі, хоча й вони не позбавлені певної односторонності, пов'язаної, передусім, із наданням переваги тим чи іншим функціональним властивостям землі. Так, наприклад, М.В. Шульга акцентує увагу, переважно, на екологічній та економічній функції землі, визначаючи її як «найважливішу складову частину навколишнього природного середовища, що є частиною поверхні земної кори, яка є просторовою основою ландшафту, розташовану над надрами, що використовується як засіб виробництва в сільському та лісовому господарстві, або як місце розташування різноманітних об'єктів» [9, с. 95]. В.І. Андрейцев у своєму визначенні розкриває екологічну та політичну функцію землі: «земля – це територіально-просторова частина довкілля в межах території України, як матеріальна основа її суверенітету та національної безпеки, що характеризується

особливістю її природної структури – ґрунтовим покривом, розміщенням і поширенням рослинності, водними об'єктами, корисними копалинами та іншими ресурсами» [10, с. 46].

Найбільш повним, на нашу думку, є визначення, запропоноване В.В. Носіком, у якому розкривається економічна, екологічна та соціальна функції землі. Зокрема, під «землею в юридичному значенні» автор розуміє розташований над надрами, територіально обмежений кордонами України, цілісний, нерухомий поверхневий шар земної кори, який є основою ландшафту та просторовим базисом для гармонійного розподілу місць розселення, діяльності людей, об'єктів природно-заповідного фонду з урахуванням економічних, соціальних, екологічних та інших інтересів суспільства, належить народу на праві абсолютної власності, та складає частину національного багатства, що перебуває під особливою охороною держави» [11, с. 496].

Також деякі науковці наголошують на необхідності розмежування в земельному праві таких понять, як «земля» та «землі», наголошуючи на тому, що їх економічна, екологічна та юридична сутність є різною [12, с. 49]. Зокрема, такий підхід обґрунтовують Л.В. Лейба та Н. І. Титова. Остання, наприклад, пропонує взагалі відмовитись від використання в земельному праві такого поняття, як «земля», яка є майновим цивільно-правовим об'єктом, частиною матеріального світу, що являє собою відокремлену від природного середовища працею людини частину (масу) речовини, поміщену в якусь місткість (вагони, контейнери, мішки, пакети тощо). Натомість вона пропонує використовувати термін «землі», під яким розуміти природний компонент, не вилучений з довкілля, а органічно в нього вплетений, взаємодіючий з водами, лісами, атмосферним повітрям й іншими природними ресурсами [13, с. 12]. На нашу думку, розмежування зазначених понять має певне теоретичне значення, однак використання такого підходу в практичній діяльності може обумовити плутанину, непорозуміння та виникнення суперечностей. Тим більше, що Основний Закон України оперує єдиним терміном «земля», яка, як видно зі змісту ст. 13, органічно поєднується з іншими природними об'єктами довкілля.

В юридичній літературі можна також зустріти й інші підходи до розуміння сутності «землі», однак у рамках проведеного дослідження здійснити їх всебічний розгляд об'єктивно немож-

ливо. Водночас, аналіз усіх запропонованих поглядів дає підстави зробити висновок про те, що в їх основі лежить поліаспектність і багатофункціональність землі як об'єкта правового регулювання. Земля – багатофункціональна правова категорія, яка у взаємовідносинах з людиною може виконувати безліч функцій. О.Г. Бондар і Л.В. Лейба до них відносять екологічну, соціальну, економічну та політичну функції [12, с. 49]. На нашу думку, окрім зазначених, земля також виконує юридичну функцію. При цьому екологічна функція проявляється в тому, що земля є найважливішою складовою частиною навколишнього природного середовища необхідного для існування людини; соціальна – що земля є просторовою базою для проживання населення та розташування різноманітних об'єктів; економічна – що земля є засобом виробництва в різних галузях господарювання; політична – що земля є просторовою межею державної влади та матеріальною основою її суверенітету; юридична – що земля є об'єктом правовідносин. Саме завдяки своєму багатофункціональному призначенню, правове регулювання відносин, що виникають у процесі реалізації зазначених функцій, здійснюється різними галузями права, в тому числі й адміністративним. Це ще раз підтверджує висловлену нами тезу про те, що земельні правовідносини вимагають комплексного правового регулювання. Хоча викладене зовсім не применшує ролі земельного права – єдиної галузі права, яка об'єднує всі суспільні відносини, що виникають із приводу землі, та регулює їх в єдності та взаємозв'язку.

Таким чином, ми можемо сформулювати таке її визначення: «земля – це невід'ємна частина навколишнього природного середовища, територіально-просторова основа ландшафту, що характеризується розміщенням на ній ґрунтовим покривом, рослинністю, водними об'єктами, корисними копалинами, іншими ресурсами та природними елементами, та є найважливішою складовою природного середовища необхідного для існування людини, просторовою межею державної влади, матеріальною основою її суверенітету, засобом виробництва в різних галузях господарювання, місцем проживання населення, розташування різноманітних об'єктів та з приводу якої виникають земельні правовідносини». Запропоноване визначення, на нашу думку, максимально повно відображає всі ознаки та функціональні властивості землі як об'єкта правового регулювання, а тому

потребує законодавчого закріплення в Земельному кодексі України.

2) *Земельні ділянки*. Земельна ділянка – друга складова об'єкта земельних відносин, визначення якої, на відміну від визначення «землі», закріплено законодавчо. Зокрема, ЗК України під «земельною ділянкою» розуміє частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Однак не всі науковці погоджуються із запропонованим у законодавстві визначенням, вважаючи його дещо неповним. Так, наприклад, 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 станом і притаманним їй правовим статусом [14, с. 29]. Дещо схожі визначення пропонують закріпити у ЗК України Н.В. Ільницька та В.К. Гуревський. Перша вважає, що земельну ділянку необхідно визначати як частину земель, яка, як безпосередній об'єкт земельних прав, відносин, має фіксовану площу, межі, місце розташування, характеризується якісним станом, що відповідає її цільовому призначенню та притаманним їй правовим режимом [15, с. 8]; а другий – як обміряну частину земної поверхні, яка має бути зафіксована в державному кадастрі і яка характеризується притаманним їй правовим режимом використання, є визначальним виміром при застосуванні права приватної власності [16, с. 110]. Аналіз наведених підходів дає підстави стверджувати, що нічого нового в розуміння сутності такої категорії, як «земельна ділянка», вони не вносять, а тому замінювати ними законодавче визначення не доцільно.

Більш обґрунтованим видається визначення, сформульоване В.І. Андрейцевим. На його думку, під земельною ділянкою необхідно розуміти територіально-просторову, індивідуально-визначену та юридично відособлену поверхневу частину (включаючи ґрунтовий покрив) відповідної категорії земель, межі якої встановлені на місцевості та зафіксовані в земельно-правових документах, які посвідчують її приналежність на підставі відповідного юридичного титулу власникам чи користувачам для цільового використання в якості операційної бази, засобу, умови та джерела життєдіяльності та задоволення матеріальних, соціальних, екологічних, духовних й інших потреб та інтересів особи [17, с. 16–17]. Однак і це визначення не може бути закріплене в ЗК України через

перевантаженість зайвими та не суттєвими елементами.

На нашу думку, для того, щоб сформулювати максимально повне та водночас лаконічне визначення земельної ділянки, потрібно, передусім, чітко визначити її ознаки та характерні особливості як об'єкта правового регулювання. Відразу ж зауважимо, що аналіз законодавчого визначення, а також узагальнення наведених у літературі підходів дає нам підстави виділити наступні ознаки земельної ділянки: 1) земельна ділянка є частиною земної поверхні. Це означає, що вона є невід'ємною частиною навколишнього природного середовища, основою ландшафту та характеризується розміщенням на ній ґрунтовим покривом, рослинністю, водними об'єктами, корисними копалинами, іншими ресурсами та природними елементами; 2) земельна ділянка має чітко визначені просторові межі, які обмежуються законодавцем у двох напрямках: горизонтальному (частина земної поверхні) та вертикальному (на висоту та глибину, необхідні для зведення житлових, виробничих й інших будівель і споруд); 3) земельна ділянка має фіксовану площу та чітко визначене місце розташування; 4) земельна ділянка – це юридично відособлена частина земної поверхні, тобто віддалена від інших частин за допомогою документальної фіксації в земельно-правових документах. Це потрібно, передусім, для ідентифікації ділянки та її виокремлення зі складу інших земель. Таким чином, існування будь-якої земельної ділянки в «юридичній природі» пов'язано з її реєстрацією у відповідних органах і визначенням її меж у відповідних документах; 5) земельна ділянка має чітко визначений правовий режим використання, тобто встановлений правовими нормами порядок та умови використання земельних ділянок залежно від їх цільового призначення, категорії та форми власності.

3) *Права на землі та земельні ділянки, в тому числі на земельні частки (паї)*. Право на землю реалізується шляхом закріплення в чинному ЗК України відповідних положень щодо права власності на землю та право користування землею. Так, згідно зі ст. 79 ЗК України «Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (ґрунтовий), шар, а також на водні об'єкти, ліси та багаторічні насадження, які на ній знаходяться». У свою чергу, право користування землею врегульовується в законодавстві шляхом закріплення правових норм щодо права постійного користування та права оренди

земельної ділянки. Відповідно до положень ст. 92 ЗК України, «право постійного користування земельною ділянкою – це право володіння та користування земельною ділянкою, яка перебуває в державній чи комунальній власності, без встановлення строку». Що стосується права оренди земельної ділянки, то згідно зі ст. 93 ЗК України, це засноване на договорі строкове платне володіння та користування земельною ділянкою, необхідною орендареві для провадження підприємницької та іншої діяльності. Право на земельну частку (пай) – особливий об'єкт земельних відносин, який виник у зв'язку з паюванням земель недержавних сільськогосподарських колективних підприємств, сільськогосподарських кооперативів у процесі здійснення земельної реформи.

Висновок. Таким чином, земля як об'єкт земельних правовідносин, характеризується низкою ознак, специфіка яких й зумовлює особливий зміст правового регулювання відносин. Узагальнення наукових підходів до визначення таких ознак дає нам можливість сформулювати власну точку зору. Отже, на нашу думку, земля у даному контексті характеризується тим, що вона: а) є невід'ємною частиною навколишнього природного середовища; б) територіально-просторова основа ландшафту; в) характеризується особливим ґрунтовим покривом; г) є основою для розміщення рослинності, водних об'єктів, корисних копалин, інших ресурсів і природних елементів. Звісно, наведеним переліком не вичерпується вся різноманітність ознак землі як об'єкта земельних правовідносин, однак саме визначені нами фізичні та біологічні ознаки є основою для виокремлення всіх інших властивостей та характерних рис землі.

В свою чергу під земельною ділянкою пропонуємо розуміти частину земної поверхні, яка характеризується чітко визначеними в земельно-правових документах просторовими межами (в горизонтальному та вертикальному напрямках), місцем розташування, фіксованою площею, а також порядком й умовами використання залежно від її цільового призначення, категорії та форми власності. На нашу думку, запропоноване визначення є найбільш лаконічним і максимально повно відображає ознаки земельної ділянки як об'єкта правового регулювання. У зв'язку з цим пропонуємо закріпити його в Земельному кодексі України.

Список використаної літератури:

1. Дудин А. П. Объект правоотношения (вопросы теории). Саратов : Сарат. ун-т, 1980. 80 с.
2. Чубуков Г. В. Земельная недвижимость : сделка, правовое регулирование : [учеб. пособ.] / Г. В. Чубуков, А. А. Погребной. М. : ИЗП, 1997. 124 с.
3. Забелышенский А. А. Концептуальные основы земельного права и его преподавание / А. А. Забелышенский. *Вестник МГУ. Серия 11. Право*. 1994. № 2. С. 61–63.
4. Титова Н. И. Продовольственная проблема : земля, труд (правовые аспекты). Львов : Выща шк. изд-во при Львов. ун-те, 1989. 183 с.
5. Петров В. В. Экологическое право России : [учебник для юрид. вузов]. М. : БЕК, 2015. 556 с.
6. Забелышенский А. А. Правовое обеспечение ландшафтного подхода к организации использования земель. *Развитие правового регулирования природоохранных и сельскохозяйственных отношений*. Свердловск, 1998. С. 46–56.
7. Про охорону земель : Закон України від 19 червня 2003 р. *Відомості Верховної Ради України*. 2003. № 39. Ст. 349.
8. Бугайчук К. Л. Адміністративні проступки : сутність та організаційно-правові заходи їх профілактики : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.07. Х., 2002. 243 с.
9. Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. Харьков : Консум, 2008. 224 с.
10. Андрейцев В. И. Земельная реформа : Приватизация. Экология. Право. К. : УЭАН, 1997. 292 с.
11. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : [монографія]. К. : Юрінком Інтер, 2006. 544 с.
12. Лейба Л. В. Правове регулювання вирішення земельних спорів : дис. ... канд. юрид. наук : 12.00.06. Харків, 2005. 189 с.
13. Титова Н. І. Землі сільськогосподарського призначення : поняття, особливості, склад (правові аспекти). *Землі сільськогосподарського призначення : право громадян України* : [наук.-навч. посіб.] / за ред. д-ра юрид. наук, проф. Н. І. Титової. Львів, 2015. С. 9–28.
14. Шульга М. В. Актуальные проблемы правового регулирования земельных отношений в современных условиях : дис. ... докт. юрид. наук : 12.00.06. Харків, 1998. 397 с.
15. Ільницька Н. В. Оренда земель сільськогосподарського призначення : правові аспекти : автореф. дис. на здобуття наук. ступеня канд. юрид. наук : спец. 12.00.06 “Земельне право ; аграрне право ; екологічне право ; природоресурсне право”. К., 2001. 21 с.
16. Гуревський В. К. Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення. *Землі сільськогосподарського призначення : Права громадян* : [наук.-навч. посіб.] / за ред. Н. І. Титової. Львів, 2005. 134 с.

17. Андрейцев В.І. Об'єкти земельних правовідносин за новим Земельним кодексом України.

Законодавство України: Науково-практичні коментарі. К., 2002. № 2. С. 3–19.

Drozd O. Yu., Kozin S. M. To the characteristics of the object of land legal relations

The relevance of the article lies in the fact that in the composition of social relations, land legal relations occupy a special place, which is primarily connected with the unique properties of the object of their regulation – land. The analysis of the scientific literature makes it possible to assert that land relations should be considered social relations regulated by the norms of land law and other related branches of law arising from the ownership, use, disposal, management, rational use and protection of land as the main national wealth, the most important component natural environment, a special natural resource and a means of production in various economic sectors. In the article, on the basis of analysis of scientific views of scientists and norms of the current legislation of Ukraine, the characteristics of the object of land legal relations are given. Author's definition of the concept of "land" and "land" is given. It is stated that the land is the key object of land legal relations, but it emphasizes the fact that the Land Code of Ukraine specifies the concept of land as an object of land legal relations, dividing it into three components: 1) land within the territory of Ukraine; 2) land; 3) rights to land and land, including land shares. It was concluded that land as an object of land legal relations is characterized by a number of features, the specificity of which determines the special content of legal regulation of relations. The generalization of scientific approaches to the definition of such signs gives us the opportunity to formulate our own point of view. Therefore, land in this context is characterized by the fact that it: a) is an integral part of the surrounding natural environment; b) territorial and spatial basis of the landscape; c) is characterized by a special soil cover; d) is the basis for placing vegetation, water bodies, minerals, other resources and natural elements. Of course, the given list does not exhaust the entire variety of features of the land as an object of land legal relations, however, the physical and biological features we defined are the basis for distinguishing all other properties and characteristic features of the land. We propose to understand a land plot as a part of the earth's surface, which is characterized by spatial boundaries clearly defined in land legal documents (in horizontal and vertical directions), location, fixed area, as well as the order and conditions of use depending on its purpose, category and form of ownership.

Key words: land, land, right to land, land legal relations, object of legal relations.