

УДК 346.7(477)

ДЕЯКІ АСПЕКТИ ВИЗНАЧЕННЯ ПОНЯТТЯ «ЗЕМЕЛЬНА ДІЛЯНКА» В УКРАЇНІ І ЗАРУБІЖНИХ КРАЇНАХ

Домбровська А.В., к.ю.н., доцент

(Харківський національний технічний університет сільського господарства імені Петра Василенка)

Зарубіжний досвід визначення поняття «земельна ділянка» є досить цікавим і різноманітним.

Зокрема, в США ділянку землі уявляють у формі конуса, вершина якого розміщена в центрі Землі, а бокові грані простягаються через земну поверхню до пограничних ліній ділянки і йдуть далі вгору до безкінечності.

Таким чином, земельна ділянка – це простір, заповнений певною матерією. Відповідно, речове право на земельну ділянку – це право на простір. Склад повітряного стовпа над земельною ділянкою або підземних вод під ним постійно змінюється, різним фізичним або хімічним змінам може бути піддана сама поверхня землі. «Однак це не зміна об'єкта прав на земельну ділянку, оскільки індивідуалізація останньої відбувається виключно шляхом визначення її географічного розташування, тобто розташування стосовно інших земельних ділянок – частин простору. При цьому відмітимо, що право на простір є і правом на субстанцію, яка його заповнює, якщо воно в принципі здійсненне (проблематично, наприклад, використати субстанцію ядра землі або частину озонового шару над ділянкою)» [1, с.53-54].

У країнах, які відносяться до континентальної системи права, юридична сутність земельної ділянки визначається через зміст права власності на нього, тобто через визначення тієї субстанції, яка належить власникові.

У зв'язку з цим «слід підкреслити, що право власності на землю у вертикальній площині закріплене, як і в багатьох країнах світу, з поширенням не на безкінечну величину, а лише на простір, необхідний для забудови» [2, с.41].

За Земельним кодексом України земельна ділянка визначається як частина земної поверхні зі встановленими межами, визначеним місцем розташування, з певними відносно неї правами (ч.1 ст. 79 Земельного кодексу України).

У свою чергу, право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багатолітні насадження, розташовані на ній (ч.2 ст. 79 Земельного кодексу України).

Право власності на земельну ділянку поширюється на простір, розташований над і під поверхнею ділянки на висоту і в глибину, необхідні для побудови житлових, виробничих та інших споруд і будівель.

Отже, визначення поняття «земельна ділянка» за законодавством України є таким, що цілком відображає концепцію розуміння земельної ділянки в континентальній системі права.

Відповідно до п. 1 ч. 1 ст. 181 Цивільного кодексу України (далі – ЦК) земельні ділянки належать до нерухомих речей.

Існує точка зору, згідно з якою «ресурси (вода, ліси, надра) в прямому смислі не можуть бути нерухомістю, вони лише є корисною властивістю основного об'єкта нерухомості – землі» [3, с.10-11]. На нашу думку, це неправильне твердження, оскільки земля також являє собою ресурс.

Можна було б припустити, що законодавець у п. 1 ч. 1 ст. 181 ЦК, указуючи на об'єкти, розташовані на земельній ділянці і непереміщувані для запобігання втрати ними цінності і зміни їх призначення, мав на увазі водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження як об'єкти нерухомості, пов'язані з землею. Що для них характерно, так це те, що зв'язок природний. Однак, по-перше, як видно з аналізу ч. 3 ст. 373 ЦК, ч. 2 ст. 79 Земельного кодексу України, вказані об'єкти вже включені в поняття земельної ділянки, а по-друге, окрема участь таких об'єктів у цивільному обороті не передбачена.

Список літератури:

1. Бабкин С. А. Основные начала организации оборота недвижимости / С. А. Бабкин. – М.: АО «Центр ЮрИнфоР», 2001. – 462 с.
2. Новий етап земельної реформи в Україні // Державний інформаційний бюлетень про приватизацію. – 2002. – № 2. – С.40-43.
3. Шихмагомедов А. А. Маклер: учебно-практическое пособие / А. А. Шихмагомедов. – М.: РосКонсульт, 2000. – 480 с.