

Ю. Е. Ходыко,
кандидат юридических наук,
асистент кафедры гражданского права № 1
Национального юридического университета
имени Ярослава Мудрого

ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК КАК ОБЪЕКТ ГРАЖДАНСКИХ ПРАВООТНОШЕНИЙ

Земельный участок как объект гражданских правоотношений, занимает центральное место в общей системе объектов гражданских правоотношений, в частности материальных благ – недвижимых вещей. Это связано, с тем, что земля как природный ресурс является одним из наиболее ценных объектов недвижимости, который имеет территориальную ограниченность в размерах, фактически не может быть увеличен физическим трудом человека и имеет в отличие от всех других недвижимых вещей свойство к самовосстановлению. В ч. 1 ст. 14 Конституции Украины¹ сказано, что земля является основным национальным богатством, находящимся под особой охраной государства. Указанное положение дублируется в ч. 1 ст. 373 Гражданского кодекса Украины² (*далее по тексту – ГК Украины*) и ч. 1 ст. 1 Земельного кодекса Украины³ (*далее по тексту – ЗК Украины*). Следует отметить, что среди всех природных ресурсов, расположенных в пределах территории Украины (земля, недра, атмосферный воздух, вода и др.), только землю Конституция Украины признает основным национальным богатством.

Значение земли как особого и наиболее ценного объекта материального мира служит основанием для создания для него специального правового режима. Правовой режим – это закрепленный в законе порядок регулирования общественных отношений, выраженный в комплексе правовых средств, устанавливающих специальные правила приобретение,

¹ Конституція України : Закон України від 28.06.1996 р. № 254К/96-ВР // Відом. Верхов. Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.

² Цивільний кодекс України : Закон України від 16.01.2003 р. № 435-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 40/44. – Ст. 356.

³ Земельний кодекс України : Закон України від 25.10.2001 р. № 2768-III // Відом. Верхов. Ради України. – 2002. – № 3/4. – Ст. 27.

владение, пользование и распоряжение объектом (земельным участком). Земля является настолько особенным объектом природного мира, который «притягивает» к себе нормы различных отраслей права. Поэтому, при исследования вопроса земли как объекта гражданского правоотношения нужно учитывать две стороны отношения, который могут возникать по поводу земли как объекта правового регулирования. Земля, может рассматриваться как природный ресурс – объект правовой охраны, что является сферой регулирования экологического, земельного права, и земля как объект собственности – товар, сфера гражданско-правового регулирования. Поэтому, в данном исследовании земля как объект правового регулирования будет рассмотрена именно с точки зрения ее правового регулирования как объекта собственности – товара.

В свою очередь, гражданско-правовые нормы регулируют три вида отношения, предметом которых выступает земля: 1) отношения статики (вещные), которые обеспечивают принадлежность земельных участков определенным субъектам; 2) отношения динамики (обязательственные), когда осуществляется переход земельных участков от одного лица к другому; 3) обеспечительные отношения, возникающие в процессе обеспечения земельным участком как недвижимым имуществом исполнения гражданско-правовых обязательств. Широкий круг гражданско-правовых отношений, предметом которых выступает земля, является основанием для создания целого ряда специальных правил приобретения, владения, пользования и отчуждения земельных участков.

Для определения земли как объекта гражданских правоотношений в первую очередь необходимо осуществить соотношение таких базовых понятий как «земля» и «земельный участок»¹. В законодательстве Украины используются оба понятия. В частности, глава 27 ГК Украины называется «Право собственности на землю (земельный участок)», ч. 3 ст. 2 ЗК Украины

¹ Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине : науч.-практ. пособие / И. И. Каракаш. – К. : Истина, 2004. – С. 10-14.

указывает, что объектами земельных отношений являются земли в пределах территории Украины, земельные участки и права на них, ст. 15 Закона Украины «Об ипотеке»¹ определяет ипотеку земельных участков.

В Конституции Украины (ст. 14) понятие «земли» не указывается. Зато содержится обобщающий термин – природный ресурс. Понятие «земля» является многозначным как в общем спектре естественных наук (планета Земля со всеми ее компонентами; поверхностный слой земного шара, дно водоемов и т.д.), так и в чисто юридическом аспекте, который тесно связан с природными факторами этого объекта и с его различными социальными функциями². В частности, в литературе отмечалось, что под землей следует понимать часть земной поверхности в пределах территории государства, расположенную над недрами, которая называется почвенным слоем³. Правовая дефиниция указанной категории, в частности, содержится в Законе Украины «Об охране земель»⁴, где «земля» определяется как поверхность суши с грунтами, полезными ископаемыми и другими природными элементами, органически объединенные и функционирующие вместе с ней.

Господствует мнение, что «земля» и «земельный участок» соотносятся как целое и часть. В таком понимании «земля» выступает общим объектом правоотношений, а «земельный участок» – непосредственным. Исходя из этой позиции, земельный участок относится к более общей категории «земля», которая, в свою очередь, способна делиться на части (участки) и выполнять соответствующую функцию⁵. Экономическая функция которой наделена «земля» в силу своих природных свойств требует необходимость признать ее объектом хозяйствования. М. В. Шульга подчеркивает, что

¹ Про іпотеку : Закон України від 05.06.2003 р. № 898-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 38. – Ст. 313.

² Титова Н. Землі як об'єкт правового регулювання / Н. Титова // Право України. – 1998. – № 4. – С. 10.

³ Земельне право України : підручник / М. В. Шульга (кер. авт. кол.), Г. В. Анісімов, Н. О. Багай, А. П. Гетьман [та ін.] ; за ред. М. В. Шульги. – К. : Юрінком Інтер, 2004. – С. 7.

⁴ Про охорону земель : Закон України від 19.06.2003 р. № 962-IV // Відом. Верхов. Ради України. – 2003. – № 39. – Ст. 349.

⁵ Мірошниченко А. М. Земельне право України : навч. посіб. / А. М. Мірошниченко. – К. : Ін-т законодавства Верхов. Ради України, 2007. – С. 14; Пейчев К. Поняття земельної ділянки як специфічного об'єкта відчуження / К. Пейчев // Підприємництво, госп-во і право. – 2002. – № 11. – С. 42.

поверхность земли выполняет две главные экономические функции – она является пространственным базисом любой деятельности, а в сельском и лесном хозяйстве – основным средством производства¹.

В свою очередь для права земля как природный ресурс, поверхность земной коры может выступать объектом правоотношений. Впрочем, сама земля является лишь материальным прообразом при формировании юридического понятия «земельный участок» как объекта правоотношений и составляет ее «физическую сущность». А. И. Крассов отмечает, что земля как природный объект (природный ресурс) не может признаваться объектом земельных отношений, отношений собственности или любых других отношений. Объектом всегда есть некоторая юридическая категория, отражающая наиболее характерные, юридически значимые признаки соответствующего объекта природы². Законодательным закреплением этого является ст. 78 ЗК Украины, которая устанавливает, что право собственности на землю – это право владеть, пользоваться и распоряжаться земельными участками. Поэтому земля как природный ресурс, поверхность земной коры выступает объектом правоотношений через юридическую категорию «земельный участок». При этом как объект правоотношений земельный участок, не изменяет свою природу, чем обусловлено его специфическое правовое регулирование и в то же время остается составной частью окружающей среды.

Объектом любых правоотношений (гражданских, земельных и т.д.) является не земля как объект природы или ресурс, а земельный участок – индивидуализированная в установленном законом порядке часть земной поверхности. Земля как таковая вообще не может признаваться объектом права собственности, как и вода, воздух и другие виды материи, которые лишены пространственных границ. Как отмечает К. И. Скловский, установление границ (наряду с местоположением) является не только

¹ Шульга М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях / М. В. Шульга. – Харьков : Консум, 1998 – С. 10.

² Крассов О. И. Юридическое понятие «земельный участок» / О. И. Крассов // Экол. право. – 2004. – № 2. – С. 12.

средством индивидуализации земельного участка, но и способом создания самого объекта права¹.

Таким образом, с правовых позиций земельный участок должен пониматься как объект идеальный и материализованный одновременно. Идеальность земельного участка заключается в том, что с позиции права он рассматривается как некая идеальная (абстрактная) поверхность (внешняя оболочка) земли как природного ресурса. В свою очередь материальность заключается в том, что земная поверхность составляет его материальную сущность, в полной мере является реальной и воспринимается нашими органами чувств².

Легальное определение земельного участка содержится в ч. 1 ст. 79 ЗК Украины, согласно которой земельный участок – это часть земной поверхности с установленными границами, определенным местом расположения, с определенными относительно него правами. В данном случае следует обратить внимание на некоторую неточность ЗК Украины, указывающий в definiciji земельного участка «с определенными относительно него правами». Учитывая то, что земельный участок выступает как объект правоотношений, а соответственно является и объектом права собственности, поэтому субъект наделяется не только правами, но и соответствующими обязанностями. Таким образом, правильно было бы в definiciji земельного участка определить, что это часть земной поверхности с установленными границами, определенным местом расположения и с определенными относительно него правами и обязанностями.

Законодательное определение земельного участка детализируется в литературе многими учеными. Это дает основания для более глубокого понимания этой категории как объекта гражданского правоотношения. По мнению В. И. Андрейцева, земельный участок – это индивидуально

¹ Ёрш А. Земельный участок как объект гражданских прав / А. Ёрш // Хоз-во и право. – 2006. – № 4. – С. 42.
² Мисник Н. Н. К понятию земельного участка / Н. Н. Мисник // Государство и право. – 2005. – № 10. – С. 60.

определенная и юридически обособленная часть соответствующей категории земель, которая принадлежит на определенном юридическом титуле (праве собственности или праве пользования) конкретному лицу и используется (эксплуатируется) в соответствии с целевым назначением, границы которой определены на местности в соответствии с утвержденной в установленном порядке землестроительной документацией¹.

Соглашаясь с вышеизложенным можно констатировать, что для того чтобы находиться в гражданском обороте, быть объектом гражданских правоотношений, земля, как природный ресурс, должна иметь четкие индивидуализирующие признаки. Такие признаки позволяют идентифицировать объект путем указания на характеристики, отличающие его от других объектов в соответствии со всеми сформулированными требованиями законодательства, то есть определить пространственные характеристики земельного участка (физический критерий), и юридические признаки – его правовой режим (определенный в законе специальный порядок приобретения, владения, пользования и отчуждения земельного участка) – правовой критерий. Определение земельного участка как объекта гражданских правоотношений с совокупностью правовых и физических признаков получило название в действующем законодательстве Украины как формирование земельного участка (ч. 1 ст. 79 ЗК Украины). Формирование земельного участка как объекта гражданских прав предусматривает определение его площади, границ и внесение информации о нем в Государственный земельный кадастров. Формирование земельных участков осуществляется в следующих случаях: 1) в порядке отведения земельных участков из земель государственной и коммунальной собственности, 2) путем разделения или объединения ранее сформированных земельных участков, 3) путем определения границ земельных участков государственной или коммунальной собственности по проектам землеустройства по

¹ Екологічне право. Особлива частина : підруч. для студ. юрид. вузів і ф-тів : повний акад. курс / за ред. В. І. Андрейцева. – К. : Істіна, 2001. – С. 204-205.

упорядочению территорий населенных пунктов. Земельный участок считается сформированным с момента присвоения ему кадастрового номера, а возможность выступать как объект гражданских прав исключительно после формирования и государственной регистрации права собственности на него в Государственном реестре вещных прав на недвижимое имущество.

Исходя из выше изложенного, получение кадастрового номера на земельный участок и государственная регистрация вещных прав на него, выступают правовыми средствами, формирующими его правовой режим и относятся к правовым признакам земельного участка.

В свою очередь, определение земли – природного ресурса как части земной поверхности, границы, площадь, место положение земельного участка (пространственные характеристики) относятся к физическим признакам земельного участка как объекта гражданских правоотношений. Под пространственными характеристиками, в широком смысле, следует понимать не только плоскостные, но и глубинные характеристики земельного участка. В ч. 3 ст. 373 ГК Украины указано, что право собственности на земельный участок распространяется на пространство, находящееся над и под поверхностью участка, высотой и глубиной, необходимой для возведения жилых, производственных и других зданий и сооружений (аналогичное положение содержится в ч. 3 ст. 79 ЗК Украины). Следует указать, что на глубину право собственности на земельный участок будет распространяться только к недрам, поскольку последние (недра) признаются отдельным объектом правоотношений. Такой вывод следует из того, что согласно ст. 1 Закона Украины «О недрах»¹ недрами признается часть земной коры, расположенной под поверхностью суши и дном водоемов и простирается до глубин, доступных для геологического изучения и освоения. Кроме того, недра являются исключительной собственностью народа Украины и могут предоставляться только в пользование. Поэтому

¹ Про надра : Закон України від 27.07.1994 р. № 132/94-ВР // Відом. Верхов. Ради України. – 1994. – № 36. – Ст. 340.

«вертикальные» границы земельного участка простираются от недр (несмотря на то, что здания, сооружения могут располагаться в плоскости части земной коры – недрах) на высоту, необходимую для использования земельного участка по назначению (строительство зданий, сооружений).

В доктрине гражданского права земельный участок как объект гражданских правоотношений традиционно относят к вещам. Однако сам земельный участок определяется как вещь только для целей правового регулирования, т.е. считается вещью в юридическом смысле¹. Среди классификаций вещей, которые разработаны в гражданском праве, для характеристики земельных участков как объекта гражданских правоотношений основное значение имеет деление вещей на движимое и недвижимое имущество (ст. 181 ГК Украины). Согласно этой классификации земельные участки относятся именно к имуществу недвижимому, что и определяет особенности их правового режима.

Рассматривая земельный участок как объект гражданских правоотношений, следует особое внимание переделить правовому признаку – правовому режиму, поскольку, именно он является «зеркалом», которое показывает правовую сущность объекта гражданских правоотношений, в данном случае земельного участка.

В соответствии со ст. 18 ЗК Украины все земли на территории Украины за своим целевым назначением делятся на девять категорий, каждая из которых имеет свой отдельный особый правовой режим. Деление всех земель на категории и установление специальных правовых режимов для них, в первую очередь связано с природными свойствами данных земель, поскольку именно свойства объекта формируют порядок их гражданско-правового оборота (правовой режим), а не наоборот. Это в первую очередь, касается их целевого использования (например, жилищной застройки, оздоровительного, историко-культурного назначения), субъектного состава (например,

¹ Ёрш А. Земельный участок как объект гражданских прав / А. Ёрш // Хоз-во и право. – 2006. – № 4. – С. 41.

собственниками земель сельскохозяйственного назначения не могут быть иностранные граждане), особого порядка приобретения, отчуждения, в качестве объекта собственности.

Как уже указывалось выше, земельный участок как объект гражданских правоотношений относится к недвижимым вещам и в системе последних он играет центральную роль. Так как, ст. 181 ГК Украины, давая определение понятия недвижимости лишь только земельный участок называет недвижимым объектом, а все остальные объекты гражданских прав которые могут быть отнесены к недвижимым не называет, а только устанавливает критерий за которым такие объекты могут быть причислены к недвижимым, а именно – размещенные на земельном участке, перемещение которых является невозможным без их обесценивания и изменения их целевого назначения. Таким образом, фактически законодатель строит понятие недвижимого объекта с точки зрения составной части земельного участка, что соответствует физическим свойствам объектов. Хотя, в тоже время, юридически земельный участок и так называемые «прирошенные» к нему объекты (недвижимость) разделяет на отдельные самостоятельные два объекта – земельный участок и объект находящийся на последнем. Справедливым в данном случае будет замечание Е. В. Максимова, что действующее законодательство рассматривает земельные участки и здания, с одной стороны, как самостоятельные объекты, обрабатывающиеся независимо друг от друга и могут иметь различные правовые режимы, а с другой – как физически и юридически связанные между собой виды недвижимого имущества¹.

Исключением из этого общего юридического правила «раздельности» земельного участка и объекта размещенного на нем составляют водные объекты, леса, многолетние насаждения. Так как, в соответствии с ч. 3 ст. 373 ГК Украины, ч. 2 ст. 79 ЗК Украины, право собственности на земельный

¹ Максимова Е. В. Переход прав на земельный участок при переходе права собственности на здание, строение, сооружение / Е. В. Максимова // Экол. право. – 2004. – № 5. – С. 34.

участок распространяется на поверхностный (почвенный) слой в пределах этого участка, на водные объекты, леса, многолетние насаждения, находящиеся на нем. Также анализ норм, например, главы 11 «Земли лесного фонда» ЗК Украины дает основания утверждать, что объектом обязательственных правоотношений является не многолетние насаждения, а именно земельные участки, на которых они находятся. Поэтому, исходя из вышеупомянутых положений ГК Украины и ЗК Украины, водные объекты, леса, многолетние насаждения не являются самостоятельными объектами, а являются неотъемлимыми составляющими частями земельного участка – его улучшением, на котором они находятся. В частности, в Методике экспертной денежной оценки земельных участков¹, которая регламентирует проведение оценки земельных участков, отмечается, что стоимость земельных участков, в пределах которых находятся многолетние насаждения, определяется как стоимость улучшенных земельных участков (пункты 5, 16, 19). Поэтому, правовой режим земельного участка определенной категории распространяет свое действие и на водные объекты, леса, многолетние насаждения которые на нем находятся.

В тоже время, хотя законодатель проводит раздел земельного участка и находящегося на нем объекта недвижимости юридически, он сохраняет единство их гражданского правового оборота, что проявляется в закреплении в действующем законодательстве принципа, который получил в юридических кругах название «права следования». Свое правовое закрепление принцип «права следования» нашел в ст. 377 ГК Украины и ст. 120 ЗК Украины, а также в специальных нормах, которые регулируют отдельные вопросы гражданско-правового оборота земельных участков (например, ст. 6 Закона Украины «Об ипотеке»). Правовая сущность данного принципа состоит в следующих основных моментах. Первое, в случае приобретения права собственности на жилой дом, здание или сооружение,

¹ Методика експертної грошової оцінки земельних ділянок [Електронний ресурс] : затв. постановою Каб. Міністрів України від 11.10.2002 р. № 1531 // Законодавство України : офіц. сайт Верхов. Ради України. – Режим доступу : <http://zakon1.rada.gov.ua/cgi-bin/laws/main.cgi?nreg=1531-2002-%EF>. – Заголовок з екрана.

находящиеся в собственности, пользовании другого лица, прекращается право собственности, право пользования земельным участком, на котором расположены эти объекты. К лицу, которое приобрело право собственности на жилой дом, здание или сооружение, размещенные на земельном участке, находящемся в собственности другого лица, переходит право собственности на земельный участок или его часть, на котором они размещены, без изменения его целевого назначения. Второе, если жилой дом, здание или сооружение размещены на земельном участке, находящемся в пользовании, то в случае приобретения права собственности на эти объекты к приобретателю переходит право пользования земельным участком, на котором они размещены, на тех же условиях и в том же объеме, которые были у предыдущего землепользователя. Таким образом, сущность и законодательная ценность принципа «права следования» в системе законодательного регулирования земельного участка как объекта гражданских правоотношений заключается в том, что с помощью него законодатель установил единство правового режима земельного участка и находящегося на нем строения при их гражданско-правовом обороте, тем самым в какой-то мере «сгладил» существующее юридическое разделение двух объектов, земельного участка и находящегося на нем строения, которые по физическим свойствам являются едиными целым.

Учитывая все выше изложенное, можно резюмировать, что земельный участок является особым объектом гражданских правоотношений, занимающий центральное место в системе недвижимых вещей и обладающий специальным правовым режимом в силу особых физических свойств, как одного из видов природных ресурсов.