

*Ю. Є. Ходико,
кандидат юридичних наук,
асистент кафедри цивільного права № 1
Національного університету «Юридична
академія України імені Ярослава Мудрого»*

Співвідношення понять «земля» та «земельна ділянка» в аспекті визначення предмета договору іпотеки

Відповідно до ч. 1 ст. 638 Цивільного кодексу України (далі – ЦК України) предмет договору розглядається як істотна умова договору і без якої жоден договір не може бути укладений. Одним із актуальних питань в даному випадку є питання співвідношення понять «земля» та «земельна ділянка» при визначенні предмета договору іпотеки.

Слід відзначити, що у законодавстві використовуються поняття як «земля», так і «земельна ділянка». Зокрема, гл. 27 ЦК України називається «Право власності на землю (земельну ділянку)», ч. 3 ст. 2 Земельного кодексу України (далі – ЗК України) вказує, що об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, ст. 15 Закону України «Про іпотеку» визначає іпотеку земельних ділянок.

Панує думка (Мірошніченко А., Пейчев К.), що «земля» і «земельна ділянка» співвідносяться як ціле та частина. У такому розумінні «земля» виступає загальним об'єктом правовідносин, а «земельна ділянка» – безпосереднім. Земельна ділянка належить до більш загальної категорії «земля», яка, у свою чергу, здатна ділитися на частини (ділянки) і виконувати відповідну функцію.

У Конституції України (ст.14) поняття «землі» не надається. Натомість міститься узагальнюючий термін – природний ресурс. Поняття «земля» є багатозначним як у загальному спектрі природничих наук (планета Земля з усіма її компонентами; поверхневий шар земної кулі, дно водойм тощо), так і в суто юридичному аспекті, який тісно пов'язаний з природними факторами цього об'єкта та з його різними соціальними функціями.

Правова дефініція поняття «земля», міститься у Законі України «Про охорону земель», де «земля» визначається як поверхня суші з ґрунтами, корисними копалинами та іншими природними елементами, що органічно поєднанні та функціонують разом з нею. Тобто, законодавець визначає поняття землі суто з природних властивостей, як природний ресурс.

Для того, щоб виступати об'єктом будь-яких правовідносин певний об'єкт матеріального світу повинен задовольняти потреби людей – виступати певним благом. Земля яка є природним ресурсом, надає можливість задовольняти потреби людини в силу своїх природних властивостей, вимагає необхідність визнати її об'єктом господарювання, об'єктом цивільних, земельних, іпотечних правовідносин тощо.

Проте, щоб перебувати в цивільному обороті, зокрема бути предметом договору іпотеки, земля як природний ресурс, повинна мати певні індивідуалізуючі ознаки. Такі ознаки дозволяють ідентифікувати об'єкт шляхом вказівки на характеристики, що відрізняють його від інших об'єктів відповідно до усіх сформульованих вимог законодавства, тобто визначити її фізичні та просторові характеристики.

В свою чергу, легальне визначення земельної ділянки, яке міститься у ч. 1 ст. 79 ЗК України визначає земельну ділянку як частину земної поверхні (тобто те, що законодавець розглядає як земля) з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Як бачимо законодавець визначає поняття земельної ділянки як індивідуалізовану частину землі.

Тому можемо зробити висновок, 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. Як наголошує в даному випадку влучно К. І. Скловський, встановлення меж (поряд із місцезнаходженням) є не тільки засобом індивідуалізації земельної ділянки, але й способом створення самого об'єкта права.

Тому можемо зробити висновок, що «земля» як така є лише матеріальним прообразом при формуванні юридичного поняття «земельна ділянка» як об'єкта правовідносин, предмета договору іпотеки і становить її «фізичну сутність».

Законодавчим підтвердженням цього є ст. 78 ЗК України, яка встановлює, що право власності на землю – це право володіти, користуватися і розпоряджатися земельними ділянками. Тобто земля як природний ресурс, поверхня земної кори виступає об'єктом правовідносин через юридичну категорію «земельна ділянка». При цьому як об'єкт правовідносин земельна ділянка, не змінює свою природу, чим обумовлене її специфічне правове регулювання і в той же час залишається складовою частиною навколишнього природного середовища.

Таким чином, виходячи з вище викладеного можна сказати, що поняття земельної ділянки та землі в аспекті визначення предмета договору іпотеки слід співвідносити як наявність юридичної (правової) форми (земельна ділянка) та матеріального змісту такої форми (земля). З правових позицій земельна ділянка повинна розумітися як об'єкт ідеальний та матеріалізований одночасно. Ідеальність земельної ділянки (форми) полягає у тому, що з позиції права вона розглядається як деяка ідеальна (абстрактна) поверхня (зовнішня оболонка) землі як природного ресурсу. У свою чергу матеріальність (зміст) полягає в тому, що земна поверхня становить матеріальну сутність земельної ділянки, що повною мірою є реальною та сприймається нашими органами чуття.

У даному випадку землю – як зміст правової форми можна охарактеризувати такими ознаками: 1) це частина земної поверхні (земля – природний ресурс); 2) яка має певне місце розташування; 3) установлені

конкретні межі. Ознаки земельної ділянки (правової форми) як об'єкта іпотеки, предмета договору є її правовий режим (визначений у законі спеціальний порядок передачі землі в іпотеку).