

АНАЛІЗ ЗМІСТУ НОРМАТИВНО-ПРАВОВИХ АКТІВ УКРАЇНИ СТОСОВНО ДЕЯКИХ ТЕРМІНІВ ТА ЇХ ТЛУМАЧЕННЯ

Ключові слова: земельна ділянка, межа земельної ділянки.

Наведено аналіз змісту нормативно-правових актів України та наукових публікацій стосовно визначення термінів земельна ділянка і межа земельної ділянки та їх тлумачення. Виявлені деякі колізії та наведені пропозиції щодо їх усунення.

Приведен анализ содержания нормативно-правовых актов Украины и научных публикаций относительно определения терминов земельный участок и граница земельного участка и их толкования. Обнаружены некоторые коллизии и приведены предложения относительно их устранения.

The analysis of state legal acts of Ukraine and scientific publications maintenance is resulted in relation to determination of land parcel and boundary of land parcels terms and their interpretation. Found out some collisions and resulted suggestions in relation to their elimination.

Постановка проблеми. Основою правильного порозуміння в науці, техніці та виробництві є терміни. Терміни – це слова з точно визначеним значенням, що означають спеціальні поняття, їх однозначне трактування. Кожна наука і спеціальність мають свою специфічну термінологію, застосування якої свідчить про професіоналізм в окремій галузі знань та виробництві.

Оскільки на сучасному етапі в підручниках, навчальних посібниках і наукових публікаціях ті самі речі, явища і процеси автори визначають по-різному, неоднозначними термінами, то є чимало неточностей і навіть протиріч, що призводить до незадовільного стану землевпорядної термінології. Існуючі протиріччя у термінах землеустрою знаходять також і допитливі студенти, а викладачам доводиться тлумачити ці неточності.

Тому вирішення проблеми щодо коригування і уточнення наведеної в нормативно-правових актах термінології є актуальним і має важливе значення для землеустрою нашої країни і покращення навчального процесу.

Аналіз останніх наукових досліджень і публікацій. Протиріччя визначення термінів у нормативно-правових актах України відображається в наукових публікаціях.

У своїх працях [1; 3; 12; 22] автори наводять свої тлумачення і пояснення терміну «земельна ділянка», але усі ці визначення відображають більше правовий бік цього терміну. Наприклад, територіально-просторова, індивідуально-визначена і юридично відособлена поверхнева частина відповідної категорії земель, межі якої встановлені на місцевості та зафіксовані у земельно-правових документах, що посвідчують її належність на відповідному юридичному титулі власниками чи користувачами з метою цільового використання як операційної бази, засобу, умови та джерела життєдіяльності й задоволення матеріальних, соціальних, екологічних, духовних, інших потреб та інтересів особи [1] або обміряна частина земної поверхні, яка має бути зафіксована в державному акті і яка характеризується притаманним їй правовим режимом використання, є визначальним виміром при застосуванні права приватної власності [3], або розташована над надрами частину земної поверхні, що є основою ландшафту, нерухома за місцем знаходження, індивідуально визначена в конкретній місцевості за розмірами, межами, цільовим (функціональним) призначенням, а також встановленими законом, адміністративним актом чи договором правами та обов'язками на неї громадян і юридичних осіб та інших суб'єктів земельного права [12], або частина поверхні земного ґрунту, яка є основою ландшафту, має фіксовану площу, межі та місцезнаходження, а також характеризується певними якісним станом і притаманним їй правовим статусом [22].

Цікавою і цінною є праця [16], де автором виконано добірний аналіз змісту терміну «земельна ділянка», виявлені його неоднозначні трактування у різних нормативно-правових актах України та науковцями.

Авторами [17] пропонується тлумачення термінів фактична і суміжна (спільна) межі земельної ділянки, наведені пояснення щодо цих термінів.

Постановка завдання. Метою цієї статті є дослідження та аналіз найбільш загальних і поширених термінів, що використовуються не лише в земельному законодавстві, а і в щоденному побуті майже кожного громадянина, а саме: “земельна ділянка” і “межа земельної ділянки”.

Виклад основного матеріалу дослідження. Розпочнемо дослідження з розкриття поняття “земельна ділянка”.

Згідно з Земельним кодексом України [6], під земельною ділянкою слід розуміти частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем

розташування, з визначеними щодо неї правами. Саме таке визначення цього терміну дублюють Закон України «Про оцінку земель» [5] та Класифікатор державного майна [9].

У той же час у Податковому кодексі України [13] і Указах президента України [20; 21] “земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, цільовим (господарським) призначенням та з визначеними щодо неї правами”.

Згідно з Національним стандартом № 2 “Оцінка нерухомого майна” [11] “земельна ділянка – частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, визначеними щодо неї правами. Під час проведення оцінки земельна ділянка розглядається як частина земної поверхні і (або) простір над та під нею висотою і глибиною, що необхідні для здійснення земельних поліпшень”.

Є інші варіанти відмінні від попередніх. У Технічних вказівках щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах [18] наведено, що “земельна ділянка – це ділянка землі, на яку розповсюджуються гомогенні права власності і яка являє собою єдину власність, має фіксовані межі та характеризується певним місцем розташування, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським статусом та іншими характеристиками, які є її суттєвими складовими”.

Відповідно до Тимчасових методичних вказівок щодо присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення державного земельного кадастру [19] “земельна ділянка – частина земної поверхні, яка має фіксовані геометричні та юридичні межі і є базовою одиницею кадастрового реєстру земель”.

Відповідно до пункту 1.3 Правил та порядку розподілу території житлового кварталу (мікрорайону) [15] “земельна ділянка – це частина території населеного пункту, що має фіксовані межі та характеризується певним місцем розташування, складом функціональних компонентів території, природними властивостями, фізичними параметрами, правовим і господарським станом”.

Відповідно до Геодезичного енциклопедичного словника [2] земельна ділянка – просторово обмежена зімкнутою зовнішньою межею частина земної поверхні, яка є об’єктом володіння чи користування і зареєстрована як облікова одиниця в системі обліку земель.

У кожному варіанті є відмінності. Перші три варіанти достатньо ємно висвітлили поняття, хоча у другому є уточнення щодо цільового призначення. А потім у наведених прикладах з'являється певна специфікація.

Яке з цих понять необхідно вважати за єдино вірне? У кожному наведеному формулюванні є свій сенс, але кожна з них має свої специфічні особливості. Виходячи з логічних та ієрархічних міркувань, кожен обере за еталон термін наведений в Земельному кодексі України [6], адже це основний документ регулюючий земельні відносини. Але він також не ідеальний, оскільки не відображає усі особливості існуючих земельних ділянок.

У [6] можна виділити такі основні ознаки земельної ділянки:

- це частина земної поверхні;
- вона має установлені межі;
- є певне місце її розташування;
- визначені щодо неї права.

Суперечливими є саме третя і четверта ознаки, оскільки земельна ділянка не може бути без певного місця розташування і не завжди за час існування земельної ділянки щодо неї визначенні права. Наприклад, час визначення прав на земельну ділянку до реєстрації цих прав на неї.

Вочевидь, що у формулюванні цього терміну в Земельному кодексі України [6] та інших нормативно-правових актах України не враховується і ті факти, що земельна ділянка може мати обмеження і обтяження, на ній можуть бути розташовані об'єкти нерухомості, багаторічні насадження, природна рослинність тощо.

Тепер розглянемо термін “межа земельної ділянки”.

Виконуючи пошук визначення поняття “межа земельної ділянки”, було виявлено такі визначення. У законі України “Про державний контроль за використанням та охороною земель” [4] та Інструкцією про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками [8] існує чітке формулювання, що “межа земельної ділянки – умовна замкнена ламана лінія, що розмежовує земельні ділянки”.

Згідно з Технічними вказівками щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах [18], є таке формулювання: “межа – наземні матеріальні рубежі, які позначають межі земельної ділянки, або умовна лінія на поверхні, яка розділяє дві проінвентаризовані ділянки”.

У Порядку визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва [14] дано таке визначення: “межа земельної ділянки – мінімальна за шириною земельна смуга, яка слугує відокремленням однієї ділянки від іншої (від вулиці, проїзду тощо)”.

Крім того, у нормативно-правових актах України використовуються такі поняття, як:

- межа міста – зовнішня межа земель міста, що відокремлює їх від земель іншого призначення і визначається проектом планування та забудови міста або техніко-економічним обґрунтуванням розвитку міста (згідно з Земельним кодексом Української радянської соціалістичної республіки [7]);
- межа району, села, селища, міста, району у місті – умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію району, села, селища, міста, району у місті від інших територій (згідно з Земельним кодексом України [6]);
- межа села, селища, міста – умовна замкнена лінія на поверхні землі, що відокремлює територію села, селища, міста від інших територій (згідно з Наказом Державного комітету України по земельних ресурсах “Про організацію та виконання робіт із створення базових та індексних кадастрових карт по частині Б договорів, укладених в рамках Компоненту D проекту “Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру” [10]);
- спільна межа земельних ділянок – межа, при якій точна лінія, що розмежовує ділянки, не встановлюється (згідно з Технічними вказівками щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах [18]). У геодезичному енциклопедичному словнику [2] це поняття трактується, як “юридично визначена лінія, зображена на картах чи задана в цифровій моделі місцевості й закріплена на місцевості природними чи фізичними контурами або відповідними межовими знаками”.

Жодне з наведених понять межі повністю не розкриває його змісту. Крім того, на практиці, дуже часто плутаються два поняття: межа (або фактична межа) земельної ділянки і спільна межа земельної ділянки. Тому в [17] автори взяли за основу формулювання згідно з [4] і на його базі запропонували визначення термінів фактична і суміжна (спільна) межа, а саме: фактична межа земельної ділянки – це ламана лінія, що проходить через кути поворотів на місцевості (в натурі) і відокремлює її від інших

земельних ділянок. При цьому фактична межа може проходити по жорстких контурах (парканах, стінах будівель та ін.) або умовних лініях. Якщо кути поворотів межі не є жорсткими контурами, то вони закріплюються межовими знаками.

Суміжна (спільна) межа – це ламана лінія, що проходить через суміжні (спільні) кути поворотів і поділяє дві окремі земельні ділянки. Спільна межа має початковий, кінцевий та проміжні кути поворотів. Початковий кут повороту межі земельної ділянки - це кут, який умовно прийняли за початок межі. Кінцевий кут повороту межі земельної ділянки - це кут, який умовно прийняли за кінець межі. Усі інші кути поворотів, що фіксують кути суміжної межі, вважаються проміжковими. Мінімальна кількість кутів поворотів суміжної межі дорівнює двом. У такому випадку проміжкових кутів поворотів немає. Суміжних меж у земельної ділянки може бути стільки, скільки є суміжних земельних ділянок.

Аналізуючи наведене вище, можна зробити припущення, що в одному визначенні цих двох термінів (земельна ділянка і межа земельної ділянки) не можливо врахувати усі особливості їх фактичного (практичного) використання, враховуючи різноманітність використання наведених термінів. Необхідно створити загальне (основне) формулювання кожного терміну і також його конкретні визначення, які враховували б усі специфічні особливості і випадки.

Висновки та пропозиції. 1. Наведений вище аналіз двох термінів показав неузгодженість у розкритті змісту термінів «земельна ділянка» і «межа земельної ділянки», що дає можливість неоднозначно їх трактувати. Це може стати загальною проблемою розуміння положень нормативно-правових актів і, в цілому, земельного законодавства України.

2. Тлумачення термінів земельна ділянка і межа земельної ділянки потребують подальшого уточнення і удосконалення з метою їх гармонізації та законодавства України взагалі.

3. Необхідно внести доповнення до Земельного кодексу України [6], а саме: створити окремий розділ, в якому представити всі загальні (основні) та допоміжні визначення термінів і понять, що регулюють земельні відносини, а також на науковому рівні створити варіанти їх тлумачення в залежності від специфіки використання термінів і понять та виконання тих чи інших робіт із землеустрою. Також внести відповідні зміни в частинні термінології у всі інші чинні нормативно-правові акти України і використовувати тільки єдину термінологію в майбутніх нормативно-правових актах України.

4. Можна зробити припущення, що для великих за площею земельних ділянок необхідно законодавчо доповнити і вживати термін «територія». Вираз земельна ділянка держави або області не зовсім добре звучить, краще – територія держави, області або інших адміністративно-територіальних одиниць, тобто територія держави містить території адміністративно-територіальних одиниць. А кожна адміністративно-територіальна одиниця складається з земельних ділянок.

5. Пропонується, що термін земельна ділянка повинен мати загальне визначення – це частина земної поверхні адміністративно-територіальної одиниці, яка знаходиться у власності держави, органів самоврядування, юридичних і фізичних осіб або користуванні двох останніх. Земельна ділянка може бути державної, комунальної або приватної власності.

Таке загальне визначення терміну «земельна ділянка» підвищує його статус до державного рівня, оскільки встановлюється, що незалежно від форми власності на неї, земельна ділянка є частинною територією держави.

Потім термін «земельна ділянка» повинен містити інші специфічні тлумачення (пояснення), наприклад:

- земельна ділянка вільна від забудови;
- земельна ділянка, на якій розташоване нерухоме майно держави, комунальних закладів, юридичних або фізичних осіб;
- земельна ділянка як об'єкт нерухомості;
- земельна ділянка домоволодіння;
- земельна ділянка, як фізична поверхня Землі;
- земельна ділянка згідно з даними державного акту або договору оренди;
- самовільно зайнята земельна ділянка;
- земельна ділянка, як об'єкт використання (на, під і над поверхнею Землі);
- земельна ділянка з геодезичним або без геодезичного встановлення межами;
- земельна ділянка з визначеними або не визначеними щодо неї правами;
- земельна ділянка, на частини якої поширюється дія сервітутів, суборенди;
- земельна ділянка з обмеженням та обтяженням;
- земельна ділянка з визначеною поштовою адресою;
- земельна ділянка без конкретної адреси тощо.

6. Аналогічно термін «межа земельної ділянки» повинен містити загальне визначення – це ламана лінія, що проходить через кути поворотів на

місцевості (в натурі) і відокремлює її від інших земельних ділянок. Потім цей термін повинен містити інші специфічні тлумачення (пояснення), наприклад:

- межа (кордон) держави;
- межа регіону;
- межа області;
- межа району в області;
- межа населеного пункту (місто, селище, село);
- межа району в місті;
- межа поділу або об'єднання земельних ділянок;
- зовнішня і внутрішня межа земельної ділянки;
- спільна (суміжна) межа земельної ділянки;
- межі земельної ділянки, на частини якої поширюється дія сервітутів, обмежень або обтяжень тощо.

При цьому можуть бути окремі цікаві випадки, коли частина межі земельної ділянки буде співпадати з кордоном держави або межами адміністративно-територіальних одиниць.

Автори розуміють, що самотійно не можна охопити усі особливості цих двох та інших термінів, тому пропонують продовжити тему з удосконалення термінів земельного законодавства всіма зацікавленими спеціалістами і науковцями для вирішення цієї проблеми.

Перспектива подальших досліджень полягає у дослідженні нормативно-правових актів України, наукової та навчальної літератури стосовно визначення і тлумачення таких термінів і понять, як: встановлення (відновлення) меж земельної ділянки, розмір земельної ділянки, конфігурація земельної ділянки, кут повороту (поворотна точка) межі земельної ділянки та інші.

Література

1. *Андрейцев В.І.* Земельне право і законодавство суверенної України: Актуальні проблеми практичної теорії / В.І. Андрейцев. – К.: Знання, 2007. – 445 с.
2. *Геодезичний* енциклопедичний словник. – Львів: Євро світ, 2001. – 668 с.

3. *Гуревський В.К.* Право приватної власності громадян України на землі сільськогосподарського призначення / В.К. Гуревський. – Одеса: Астропринт, 2000. – 136 с.

4. *Закон України* “Про державний контроль за використанням та охороною земель” від 19.06.2003 № 963-IV, із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 05.11.2009 № 1708-VI.

5. *Закон України* “Про оцінку земель” від 11.12.2003 № 1378-IV, із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 17.11.2009 № 1559-VI.

6. *Земельний кодекс України* від 25.10.2001 № 2768-III, із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 08.07.2011 № 3687-VI.

7. *Земельний кодекс Української радянської соціалістичної республіки* від 08.07.1970, із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 08.06.2000 № 1805-III (втратив чинність згідно із Земельним кодексом України від 25.10.2001 № 2768-III).

8. *Інструкція* про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками, затверджена наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 18.05.2010 № 376, із змінами і доповненнями, внесеними наказом Державного комітету України із земельних ресурсів від 25.02.2011 № 117.

9. *Класифікатор* державного майна, затверджений наказом Фонду державного майна України від 15.03.2006 № 461, із змінами і доповненнями, внесеними наказом Фонду державного майна України від 10.05.2007 № 730.

10. *Наказ* Державного комітету України із земельних ресурсів “Про організацію та виконання робіт із створення базових та індексних кадастрових карт по частині Б договорів, укладених в рамках Компонента D проекту “Видача державних актів на право власності на землю у сільській місцевості та розвиток системи кадастру” від 13.05.2009 № 240 (втратив чинність згідно з листом Міністерства юстиції України від 30.06.2009 р.).

11. *Національний стандарт № 2 “Оцінка нерухомого майна”*, затверджений постановою Кабінету Міністрів України від 28.10.2004 № 1442, із змінами і доповненнями, внесеними постановою Кабінету Міністрів України від 26.10.2011 № 1103.

12. *Носік В.В.* Право власності на землю Українського народу / В.В. Носік. – К.: Хрінком Інтер, 2006. – 544 с.

13. *Податковий кодекс України* від 02.12.2010 № 2755-VI, із змінами і доповненнями, внесеними Законом України від 04.11.2011 № 4014-VI.

14. *Порядок* визначення вартості відтворення чи заміщення земельних поліпшень – будинків, будівель та споруд малоповерхового житлового будівництва, затверджений наказом Фонду державного майна України, Державного комітету України з питань житлово-комунального господарства від 23.12.2004 № 2929/227.

15. *Правила* та порядок розподілу території житлового кварталу (мікрорайону), затверджені наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 16.09.1999 № 228, із змінами і доповненнями, внесеними наказом Державного комітету будівництва, архітектури та житлової політики України від 19.03.2001 № 59 (втратив чинність згідно з наказом Державного комітету України будівництва і архітектури від 26.08.2005 № 146).

16. *Ріпенко А.* Тривимірний земельний кадастр: проблеми міжгалузевого правового регулювання та перспективи запровадження в Україні [Текст] / А. Ріпенко // Землевпорядний вісник. – 2010. – № 8. – С. 14-21.

17. *Рябчій В.А.* Пропозиції щодо перевірки відповідності фактичної межі земельної ділянки та її межі згідно з державним актом на право власності [Текст] / В.А. Рябчій, В.В. Рябчій, Н.С. Кашина // Інженерна геодезія. – 2010. – Вип. 56. – С. 111-120.

18. *Технічні* вказівки щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на

забудованій території у населених пунктах, затверджені наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 18.05.1998 р.

19. *Тимчасові* методичні вказівки щодо присвоєння кадастрових номерів земельним ділянкам для ведення державного земельного кадастру, затверджені наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 26.01.1998 № 1, з доповненнями, внесеними наказом Державного комітету України по земельних ресурсах від 12.05.1998 р.

20. *Указ* Президента України “Про державну реєстрацію прав на нерухоме майно” від 16.06.1999 № 666/99 (не набрав чинності згідно з постановою Верховної Ради України від 07.07.1999 № 837-XIV).

21. *Указ* Президента України “Про іпотеку” від 14.06.1999 № 641/99 (не набрав чинності згідно з постановою Верховної Ради України від 07.07.1999 № 840).

22. *Шульга М.В.* Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях / М.В. Шульга. – Харьков: Консум, 1998. – 224 с.

Надійшла в редакцію

28.11.2011