

УДК 349.4: 347

**ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН НОРМАМИ
ЗЕМЕЛЬНОГО ТА ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА**

Стаття присвячена дослідженню певних земельних відносин, які підлягають регулюванню як земельним, так і цивільним законодавством.

Розмежування правового регулювання земельних відносин нормами земельного та цивільного законодавства є тривалою та необхідною до вирішення проблемою, що виникає під час реалізації суспільних правовідносин. Адже від характеру співвідношення цивільного та земельного права під час врегулювання деяких груп відносин, залежатиме, наприклад, регламентація правового режиму земельних ділянок, їх цільове використання, охорона тощо.

Особливої уваги нині заслуговує питання укладення цивільно-правових угод, об'єктом яких є відносини щодо володіння або користування земельними ділянками, за яких домінує положення має застосування норм цивільного законодавства як імперативу при договірних відносинах, але з урахуванням суворого режиму використання та специфіки цінних для нашого народу земель.

За загальним правилом, під час врегулювання земельних відносин земельним та цивільним законодавством, регламентовано застосування, в першу чергу, земельно-правових норм, або інших норм права, що не суперечать земельним.

Тому законодавче забезпечення єдиного підходу до застосування норм права при тій чи іншій земельно-процесуальній дії має бути прерогативою для держави в сучасному житті, що аргументовано актуальністю та значущістю земельних правовідносин для України.

Аналіз останніх досліджень. Деякі правові аспекти співвідношення земельного та цивільного законодавства під час здійснення правовідносин, об'єктом яких є земельні ділянки, були предметом дослідження таких юристів та науковців, як В.І. Андрейцев, Г.І. Балюк, Ю.О.Вовк, В.К. Гуревський, А.П. Гетьман, І.І. Каракаш, П.Ф. Кулинич, В.Л. Мунтян, В.В. Носік, О.О. Погрібний, В.І. Семчик, Н.І. Титова, В.Д. Сидор, Н.В. Фролова. Також питання особливостей застосування норм зазначених галузей права під час укладення правочинів із земельними ділянками досліджувалися такими науковцями, як М.Л. Долинська, О.М. Врублевський, В.П. Артеменко та ін. Проте постійний розвиток земельних правовідносин та швидкоплинне оновлення законодавства потребують постійного опрацювання на доктринальному рівні спірних питань розмежування необхідних до застосування при земельних правовідносинах норм земельного та цивільного законодавства.

Мета та завдання дослідження. Мета дослідження полягає в огляді спірних питань взаємодії земельного і цивільного законодавства під час врегулювання земельних відносин як формально рівноцінних галузей вітчизняного законодавства, нормами яких реалізуються дії щодо володіння, користування та охорони національного багатства України – землі, в аспекті спеціального і загального напрямів регулювання земельних майнових відносин. Дослідження спрямовано на аналіз норм цивільного та земельного законодавства з охарактеризуванням прерогатив цих галузей права під час регулювання певних груп земельних правовідносин.

Виклад основного матеріалу. Земельне право, хоча і є самостійною галуззю права, вражає комплексністю до застосування норм різних галузей права під час вирішення різного роду відносин.

Земельні правовідносини, зокрема земельні спори, в умовах сьогодення займають вагоме місце серед суспільних правовідносин, що викликає потребу в якісному, легітимному та професійному їх врегулюванні нормами чинного законодавства.

Основними двома галузями права, нормами яких здійснюється регулювання земельних відносин, є земельне та цивільне право. Кожна із зазначених галузей права уже тривалий час із застосуванням багатьох аспектів «перетягує» імперативність врегулювання деяких земельних відносин нормами саме своєї галузі права.

За Земельним кодексом України, земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею [1]. Об'єктами земельних відносин є землі в межах території України, земельні ділянки та права на них, зокрема на земельні частки (паї) (ст. 2) [1].

Тому є очевидним, що саме норми земельного законодавства, Земельного кодексу, в першу чергу, є основними під час врегулювання земельних відносин. Підтвердженням цього слугує ст. 3 Земельного кодексу України, де зазначено, що земельні відносини регулюються Конституцією України, цим Кодексом, а також прийнятими відповідно до них нормативно-правовими актами. Земельні відносини, що виникають під час використання надр, лісів, вод, а також рослинного і тваринного світу, атмосферного повітря, регулюються цим Кодексом, нормативно-правовими актами про надра, ліси, води, рослинний і тваринний світ, атмосферне повітря, якщо вони не суперечать цьому Кодексу [1]. Отже, законодавцем чітко зазначено, що у разі застосування

інших нормативно-правових актів України під час регулювання відносин, предметом яких є земельна ділянка, ці акти не мають суперечити нормам, у першу чергу, земельного законодавства.

Проте, зважаючи на самостійність галузі земельного права, існування кодифікованого акту та низки інших нормативних актів у сфері земельного права, цивільне законодавство займає вагомий нішу у врегулюванні земельних відносин.

Цивільне законодавство містить як загальні норми, що регулюють усі майнові відносини незалежно від їх об'єкта і можуть бути застосовані також до земельних відносин, так і норми, що безпосередньо стосуються майнових відносин, об'єктом яких є земля. Цивільний кодекс України в Главі 27 «Право власності на землю (земельну ділянку)» у ст. ст. 373–378 характеризує особливості землі (земельної ділянки) як об'єкта права власності, визначає суб'єктів права власності на землю (земельну ділянку), встановлює право власника на забудову земельної ділянки, регламентує наслідки самочинного будівництва, визначає право на земельну ділянку у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду, що розміщені на ній, регулює підстави припинення права власності на земельну ділянку. У Главі 32 «Право користування чужим майном» у ст. ст. 402–403 визначено порядок встановлення і зміст земельного сервітуту, в ст. 404 визначається право користування чужою земельною ділянкою або іншим нерухомим майном. У Главі 33 встановлюються особливості права користування чужою земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб, а в Главі 34 – право користування чужою земельною ділянкою для забудови [2, с. 107–108].

Аналіз як Земельного, так і Цивільного кодексів України дає змогу дійти висновку: до земельних відносин належать всі без винятку відносини, об'єктом яких є земля як нерухоме майно особливого роду, що володіє найважливішими специфічними властивостями природного ресурсу; відносини у галузі використання земель як нерухомого майна і відносини, пов'язані із виникненням, припиненням права власності та інших речових прав, а також відносини щодо розпорядження цим майном, так само як і статус учасників цивільного обігу земельних ділянок, регулюються як земельним, так і цивільним законодавством. Проте не можна не зазначити, що в цивільному законодавстві детально врегульовані договірні відносини, у тому числі й ті, об'єктом яких є земля [2, с. 107].

Так, одним з яскравих та поширених прикладів правовідносин, що мають тісний зв'язок регулювання нормами цивільного та земельного права, є укладення цивільно-правових договорів щодо земельних ділянок.

Закріплення в Земельному кодексі України цивільно-правових договорів як підстави для переходу права власності або користування землею стало підґрунтям для розвитку договірних відносин щодо землі, яка стала об'єктом цивільно-правових відносин [3, с. 182].

Можна зауважити, що здійснення належного правового забезпечення укладення цивільних правочинів щодо земельних ділянок нині має актуальний характер та є навіть запорукою гармонізації на ринку землі суспільних та приватних інтересів.

Як зазначається в п. 2 ст. 131 Земельного кодексу України, укладення передбачених у п. 1 цієї статті угод щодо земельних ділянок здійснюється відповідно до Цивільного кодексу України з урахуванням вимог Земельного кодексу України. Договори про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються [3, с. 182].

Тобто вбачається прерогатива застосування цивільного законодавства у відносинах укладення правочинів із земельними ділянками.

Відповідно до чинного законодавства, щодо землі можна укладати такі види цивільно-правових угод: договір купівлі-продажу, договір міни, договір дарування, договір ренти, договір довічного утримання, договір оренди, договір концесії, договір застави, договір встановлення сервітуту, договір емфітевзису, договір суперфіцію, заповіт (спадковий договір) [3, с. 183].

Проте варто пам'ятати важливий нюанс, що стосується предмета та об'єкта означених договорів, адже земельна ділянка є специфічним об'єктом правового регулювання і сухий цивілістичний підхід до визначення землі як одного з об'єктів нерухомого майна в цьому разі не може існувати. Земельна ділянка має свої специфічні прояви і у характеристиці існування, і в обмеженнях та обтяженнях прав на неї, і у специфічному суб'єктному складі на право власності, і у цільовому призначенні тощо. Тому цивільно-правовий характер укладення правочинів щодо земельної ділянки має базуватися на земельно-правовій особливості правового регулювання земель.

Загалом норми земельного права є важливими та незамінними під час врегулювання відносин, об'єктом яких є земельна ділянка, адже лише земельними нормами регулюють такі важливі питання, як, наприклад, цільове призначення земельної ділянки, права на ділянку, охорона земель тощо.

Крім того, не варто забувати, що не об'єкти, розташовані на земельних ділянках, мають пріоритетне значення щодо земель, навпаки, вони залежні від земельних ділянок і наслідують їхню долю. Земля передусім є природним об'єктом, складовою частиною навколишнього природного середовища, а вже потім предметом цивільного обігу або нерухомим майном [2, с. 108].

Саме тому за такого тісного взаємного зв'язку та співвідношення норм цивільного та земельного права під час врегулювання земельних відносин існують деякі джерела права, які спрямовані на врегулювання окремих спірних аспектів під час реалізації правовідносин із земельними ділянками.

Наприклад, є затверджені консультативно-методичною радою з питань нотаріату при департаменту нотаріату, фінансового моніторингу юридичних послуг та реєстрації адвокатських об'єднань мето-

дичні рекомендації щодо застосування нотаріусами деяких положень цивільного та земельного законодавства під час посвідчення правочинів, предметом яких є нерухоме майно від 26.11.2010 р., відповідно до яких надаються рекомендації у врегулюванні питань щодо юридичного фіксування співвідношення норм цивільного і земельного права в земельних правовідносинах, особливо правочинах [4].

Існує також Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ», яка є невід'ємним джерелом вирішення земельного спору у судовому порядку [5].

Не варто оминати увагою Інформаційний лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ про практику застосування судами під час розгляду справ окремих норм земельного права від 27 вересня 2012 р. № 10-1391/0/4-12 [6], а також Інформаційний лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ про деякі питання застосування норм Земельного кодексу України від 16 січня 2013 р. № 10-71/0/4-13 [7].

Існування зазначених та інших документів вказує на присутність реальної як теоретичної, так і практичної проблеми співвідношення земельного та цивільного права під час врегулювання земельних відносин, яка потребує вирішення.

Висновки. Питання про співвідношення земельного та цивільного права під час врегулювання певних земельних правовідносин є дискусійним як серед теоретиків, так і серед практиків права, проте поки що прогалини у дослідженнях цього питання залишаються. Нині національне цивільне та земельне законодавство потребують чіткого розмежування ролі правового регулювання певних груп земельних правовідносин нормами відповідної галузі права, що слугуватиме, в першу чергу, виваженому та коректному застосуванню норм права, усуненню колізійних моментів під час регулювання земельних правовідносин одночасно з використанням цивільних та земельних норм права та удосконаленню земельного законодавства, з чіткими прерогативами у застосуванні.

Тому безсумнівним лишається той факт, що необхідно не тільки в науковому, а й у практичному плані знайти нішу і для цивільного, і для земельного законодавства в цілісній системі регулювання земельних відносин.

І норми цивільного права, і норми земельного права відіграють значну роль під час врегулювання земельних відносин. Адже навіть у питаннях укладення цивільно-правових договорів щодо земельних ділянок земельне законодавство відсилає до застосування норм саме цивільного права. Проте не варто забувати, що об'єднуючим елементом співвідношення норм цивільного і земельного права у правочинах із земельними ділянками є те, що їхнім матеріальним об'єктом є земля як специфічний об'єкт навколишнього природного середовища та як

цінність українського народу, а не як один з об'єктів нерухомості.

Отже, цивілістичний підхід у такому разі не має призвести до перетворення земельного права на різновид цивільного права. Адже навіть Цивільний кодекс України має норму, згідно з якою регламентовано, що положення цього нормативно-правового акта застосовується до врегулювання відносин, які виникають у сферах використання природних ресурсів, якщо вони не врегульовані іншими актами законодавства, тобто виокремлюється пріоритет спеціального земельного законодавства під час врегулювання земельних правовідносин навіть із характерними цивілістичними проявами.

Тому потрібне максимальне подолання злиття норм земельного і цивільного законодавства під час врегулювання одних груп земельних відносин, шляхом включення до Земельного кодексу України усіх можливих та водночас наявних у цивільному законодавстві норм, що стосуються врегулювання правовідносин щодо земельної ділянки; забезпечення наявності в Земельному кодексі України, за необхідності, норм відсильного характеру до Цивільного кодексу України або ж чітко зазначеного посилання на нормативний акт та навіть статтю цивільного законодавства; здійснення максимально автономного викладення в Земельному кодексі України специфічних земельно-правових положень щодо врегулювання певного земельного правовідношення, або ж формування окремого нормативно-правового акта земельного законодавства, яким би комплексно здійснювалося повне врегулювання певної групи земельних відносин.

СПИСОК ВИКОРИСТАНОЇ ЛІТЕРАТУРИ

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 768-III-ВР [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>.
2. Сидор В.Д. Земельне і цивільне законодавство: проблеми взаємодії / В.Д. Сидор // Право і суспільство. – 2011. – № 1. – С. 106–110 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/Pis_2011_1_23.
3. Фролова Н.В. Цивільно-правові договори щодо земельних ділянок / Н.В. Фролова // Актуальні проблеми держави і права. – 2013. – Вип. 70. – С. 182–189 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : http://nbuv.gov.ua/UJRN/apdp_2013_70_30.
4. Щодо застосування нотаріусами деяких положень цивільного та земельного законодавства при посвідченні правочинів, предметом яких є нерухоме майно : Методичні рекомендації консультативно-методичної ради з питань нотаріату при департаменту нотаріату, фінансового моніторингу юридичних послуг та реєстрації адвокатських об'єднань від 26 листопада 2010 р. [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/n0003323-10>.
5. Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ:

Постанова Пленуму Верховного Суду України від 16 квітня 2004 року № 7 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon4.rada.gov.ua/laws/show/va007700-04>.

6. Про практику застосування судами при розгляді справ окремих норм земельного права : Інформаційний лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 27 вересня 2012 р. № 10-1391/0/4-12 [Електронний

ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v1391740-12>.

7. Про деякі питання застосування норм Земельного кодексу України : Інформаційний лист Вищого спеціалізованого суду України з розгляду цивільних і кримінальних справ від 16 січня 2013 р. № 10-71/0/4-13 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : <http://zakon3.rada.gov.ua/laws/show/v4-13740-13>.

Нежевело В.В. ДЕЯКІ ОСОБЛИВОСТІ РЕГУЛЮВАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ПРАВОВІДНОСИН НОРМАМИ ЗЕМЕЛЬНОГО ТА ЦИВІЛЬНОГО ЗАКОНОДАВСТВА

У статті надано характеристику земельним правовідносинам як предмету земельної галузі права. Означено співвідношення земельного та цивільного права під час врегулювання деяких груп земельних правовідносин. Акцентовано на імперативності до першочергового застосування норм земельного законодавства під час вирішення земельних правовідносин, що зумовлено специфікою їх об'єкта. Окреслено певну групу земельних правовідносин, які, підлягаючи за своєю сутністю до врегулювання цивільним законодавством, мають ознаки унікальності, притаманні землям нашої держави. Особливу увагу приділено відносинам щодо укладення правочинів із земельними ділянками, які, маючи цивільно-правовий характер, повинні базуватися на принципі несуперечливості застосовуваних норм права нормам земельного законодавства. Надано пропозиції щодо мінімізації факту злиття норм земельного і цивільного законодавства під час врегулювання певних груп земельних відносин.

Ключові слова: земельна ділянка, земельні відносини, земельне законодавство, цивільне законодавство, співвідношення норм законодавства, земельні спори, цивільно-правові угоди щодо земельної ділянки.

Нежевело В.В. НЕКОТОРЫЕ ОСОБЕННОСТИ РЕГУЛИРОВАНИЯ ЗЕМЕЛЬНЫХ ПРАВООТНОШЕНИЙ НОРМАМИ ЗЕМЕЛЬНОГО И ГРАЖДАНСКОГО ЗАКОНОДАТЕЛЬСТВА

В статье охарактеризованы земельные правоотношения как предмет земельной отрасли права. Отмечено соотношение земельного и гражданского права при урегулировании некоторых групп земельных правоотношений. Акцентируется внимание на императивности к первоочередному применению норм земельного законодательства при решении земельных правоотношений, обусловленных спецификой их объекта. Выделена определенная группа земельных правоотношений, которые подчиняясь, по своей сути, к урегулированию гражданским законодательством, имеют принадлежащие признаки уникальности, присущие землям нашего государства. Особое внимание уделено отношениям по заключению сделок с земельными участками, которые, имея гражданско-правовой характер, должны базироваться на принципе непротиворечивости применяемых норм права нормам земельного законодательства. Сформулированы предложения по минимизации существующего факта слияния норм земельного и гражданского законодательства при урегулировании определенных групп земельных отношений.

Ключевые слова: земельный участок, земельные отношения, земельное законодательство, гражданское законодательство, соотношение норм законодательства, земельные споры, гражданско-правовые сделки в отношении земельного участка.

Nezhevelo V.V. SOME FEATURES OF LAND LEGAL RELATIONS REGULATION BY THE RULES OF LAND AND CIVIL LAWS

The article describes the land legal relations as the subject of the land area of law. It is indicated that the land relations, including land disputes, in today's environment constitute quite a large part of the public relations, and it is driving the need for high-quality, professional and legitimate settlement of them by the rules of current legislation. We studied and formed some land relations that are subject to regulation by both land and civil legislation.

The division of the legal regulation of land relations by the rules of land and civil legislation is a long and necessary problem to solve while implementing public relations. Therefore, the ratio of land and civil law in the settlement of some groups of land relations required characteristics. After all, the character of the ratio of civil and land law affects certain areas of land relations, for example such as the regulation of the legal regime of land, its intended use, land protection and the like.

It was described that in its turn the unifying element of the ratio of civil and land law in deals with land is that their material object is the land as a specific object of the environment and the value of the Ukrainian people, but not as one of the properties.

The attention is paid to the imperative priority of the application of the land laws in solving land relations due to the specificity of their object. It was proved that according to the general rule, land and civil legislation regulates the use of primarily land and legal rules of law or other rules of law (not controversial to land) while settling the land relations.

We identified a particular group of land relation subject essentially to the settlement by civil law. They own the signs of the unique features inherent to the lands of our country.

The special attention, at the moment, should be paid to the signing civil legal agreements, the object of which is the possession or use of land plots. In this case a dominant position is taken by the application of the rules of civil law, but with the strict and specific usage of so valuable for our nation lands.

It is emphasized that first of all the legislative support for a unified approach to the application of the rule of law should be the prerogative of the state in modern life, as it is evident from the relevance and importance of land relations in Ukraine.

It is proved that the national civil and land legislation now requires a clear distinction of legal regulation role of certain groups of land legal relations by the rules of law of a relevant field of law. It should primarily provide the correct application of the rule of law. Besides, it will eliminate conflict points in the regulation of land legal relations both with the use of civil and land rules of law, will contribute to the improvement of land legislation.

Thus, the author presented a proposal to minimize the existing fact of land and civil rules of law merger while settling certain groups of land relations and thereby improving certain aspects of the land legislation.

Key words: land, land relations, land legislation, the Land Code of Ukraine, Civil Law, Civil Code of Ukraine, the ratio of the rules of law, land disputes, civil law agreements on land.