

11. Дозорцев В.А. Информация как объект исключительного права // Дело и право. – 1996. – № 4. – С. 27-38.
12. Дозорцев В.А. Система законодательства об интеллектуальных правах // Юрид. мир. – 2001. – № 9. – С. 4-13.
13. Еременко В.И./Недобросовестная конкуренция в сфере коммерческой тайны (ноу-хау) // Интеллектуальная собственность. – 2000. – № 11. – С. 31-36.
14. Калятин В.О. Интеллектуальная собственность (Исключительные права). – М.: Норма, 2000. – 459 с.
15. Кузьмин Э. А. Правовая защита коммерческой тайны // Правоведение. – 1992. – №5. – С. 43-48.
16. Майданик Н.І. Права на нетрадиційні блага // Аномалії в цивільному праві України. – К.: Юстініан, 2007. – 912 с.
17. Право інтелектуальної власності Європейського Союзу та законодавство України / За ред. Ю.М. Капіци. – К.: Видавничий Дім «Слово», 2006. – 538 с.
18. Семилетов С.И. Информация как особый объект права // Проблемы информатизации. – 1999. – № 3. – С. 57-61.
19. Commission Regulation (EC) №772/2004 of 27 April 2004 on the application of Article 85 (3) of the Treaty to certain categories of technology transfer agreements//Official Journal L 123. – 27/04/2004/- P.0011.
20. Цивільний кодекс України: Науково-практичний коментар (пояснення, тлумачення, рекомендації з використанням позицій вищих судових інстанцій, Міністерства юстиції, науковців, фахівців). – Т.6: Право інтелектуальної власності / За ред. проф. Спасиби-Фатеевої. – Серія «Коментарі та аналітика». – Х.: ФО-П Лисак Л.С., 2011. – 592 с.

УДК 349.4

ІНДИВІДУАЛІЗАЦІЯ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

Пейчев К. П.,

кандидат юридичних наук, доцент,
доцент кафедри цивільно-правових дисциплін
юридичного факультету
Харківського національного університету
імені В.Н. Каразіна

Анотація: статтю присвячено дослідженню аналізу законодавства України, щодо складових характеристик земельної ділянки з метою вироблення відповідних пропозицій та розгляду специфіки правового регулювання власності на землю.

Ключові слова: обіг земельних ділянок, земельна ділянка, продаж земель, власність на земельні ділянки держави, комунальна власність.

Аннотация: статья посвящена исследованию анализа законодательства Украины относительно составляющих характеристик земельного участка с целью выработки соответствующих предложений и рассмотрения специфики правового регулирования собственности на землю.

Ключевые слова: оборот земельных участков, земельный участок, продажа земель, собственность на земельные участки государства, коммунальная собственность.

Annotation: the article is devoted to the study of such items: analysis of Ukrainian and foreign legislation relating to alienation of land lots with the purpose to submit respective propositions; review of peculiarities of legal regulation of land lot alienation in order to ensure preservation of land destination, revelation of peculiarities of legal regulation.

Key words: alienation of land lot, land lot, sale lands, alienation of land, government-owned land, municipal property.

У теорії земельного права сформульовані найважливіші ознаки, яким повинна відповідати земельна ділянка, щоб бути визнаною об'єктом права власності та обігу. Основні умови (ознаки) полягають у тому, що їй належить бути відповідним чином **індивідуалізованою**. Це означає, що мають бути окреслені її розміри, межі, місце розташування й мета використання [1].

Наука земельного права розглядає дефініцію – «земельна ділянка» з позицій індивідуалізації й відокремленості. Наприклад, М.В. Шульга вказує, що під цим поняттям як об'єктом земельних відносин треба розуміти частину поверхні земної кори, яка є основою ландшафту, має фіксовану площу, межі й місце розташування, характеризується певним якісним і притаманним їй правовим станом [2]. Із цих же позицій виходить також І. О. Іконицька, яка вважає, що земельна ділянка як об'єкт земельних відносин – це частина поверхні землі (у тому числі ґрунтовий шар), межі якої описані та закріплені й засвідчені у встановленому порядку [3].

У германському законодавстві категорія «земельна ділянка» використовується доволі часто, незважаючи на те, що її легального формулювання в ньому немає. Суттєвою ознакою, яка дозволяє говорити про земельну ділянку в юридичному контексті виступає факт реєстрації обмеженої у натурі частини земної поверхні в державному реєстрі прав. Д. Хорбер називає земельною ділянкою територіально обмежену частину поверхні землі, зареєстровану в поземельній книзі за допомогою особливого відомчого визначення [4].

Індивідуалізація земельної ділянки полягає у визначенні її характеристик. Визначаючи поняття ми виокремлюємо суттєві ознаки об'єкту.

Земельне законодавство не містить вичерпного переліку характеристик земельної ділянки з позицій її

індивідуалізації та відокремленості.

Земельний кодекс України встановлює, що земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Визначення земельної ділянки як об'єкта цивільних прав та обігу здійснюється шляхом її формування.

Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру [5].

Індивідуалізація земельної ділянки є необхідною передумовою виникнення режиму права власності та користування землею.

Правовий режим власності означає врегулювання нормами закону земельних відносин, порядку та умов поділу земель на категорії, правове визначення форм власності на землю, порядку набуття і здійснення права власності, а також права постійного чи тимчасового землекористування щодо управління землями тощо, реалізацію та позбавлення цього права, функції, компетенцію органів державної влади і місцевого самоврядування” [6].

Аналіз нормативних актів дозволяє здійснити наступну класифікацію напрямів (блоків), індивідуалізуючих земельну ділянку:

- 1) технічні;
- 2) економічні;
- 3) правові;
- 4) факультативні.

Технічні характеристики земельної ділянки:

- місце розташування; опис меж; площа; міри ліній по периметру; координати поворотних точок меж; дані про прив'язку поворотних точок меж до пунктів державної геодезичної мережі; відомості про об'єкти до яких територіально (повністю або частково) входить земельна ділянка; склад угідь із зазначенням контурів будівель і споруд, їх назв.

- кадастровий номер земельної ділянки. Кадастровий номер земельної ділянки є її ідентифікатором у Державному земельному кадастрі. Система кадастрової нумерації земельних ділянок є єдиною на всій території України. Структура кадастрових номерів земельної ділянки визначається Кабінетом Міністрів України. Кадастрові номери земельних ділянок зазначаються у рішеннях органів державної влади, Ради міністрів Автономної Республіки Крим, органів місцевого самоврядування про передачу цих ділянок у власність чи користування, зміну їх цільового призначення, визначення їх грошової оцінки, про затвердження документації із землеустрою та оцінки земель щодо конкретних земельних ділянок. Кадастровий номер скасовується лише у разі скасування державної реєстрації земельної ділянки. Зміна власника чи користувача земельної ділянки, зміна відомостей про неї не є підставою для скасування кадастрового номера. Скасований кадастровий номер земельної ділянки не може бути присвоєний іншій земельній ділянці.

Економічні характеристики земельної ділянки:

- відображення даних, які характеризують земельні ділянки за природними і набутими властивостями, що впливають на їх продуктивність та економічну цінність, а також за ступенем техногенного забруднення ґрунтів; дані про якісний стан земель та про бонітування ґрунтів; нормативна грошова оцінка.

Правова характеристики земельної ділянки:

- інформація про її власників (користувачів);

- речові права відповідно до даних державного реєстру речових прав на нерухоме майно:

1) право власності;

2) речові права, похідні від права власності:

право користування (сервітут);

право користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис);

право забудови земельної ділянки (суперфіцій);

право постійного користування та право оренди (суборенди) земельної ділянки;

іпотека;

право довірчої власності;

інші речові права відповідно до закону;

3) заборона відчуження та арешт земельної ділянки, податкова застава, та інші обтяження.

- цільове призначення (категорія земель, вид використання земельної ділянки в межах певної категорії земель); відомості про обмеження у використанні земельних ділянок; відомості про частину земельної ділянки, на яку поширюється дія сервітуту, договору суборенди земельної ділянки; інформація про документацію із землеустрою та оцінки земель щодо земельної ділянки та інші документи, на підставі яких встановлено відомості про земельну ділянку.

Факультативні характеристики земельної ділянки:

- геологічні показники; сейсмічність; екологічна ситуація місцевості, логістичні характеристики території.

Як вже зазначалось, визначення земельної ділянки як об'єкта цивільних прав та обігу, здійснюється шляхом її формування.

Таким чином індивідуалізація ділянки виникає в процесі її формування.

Формування земельних ділянок здійснюється:

1. У порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності. Фізичні та юридичні особи набувають права власності та право користування земельними ділянками із земель державної або комунальної власності за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування в межах їх повноважень, визначених Земельним кодексом України або за результатами аукціону. Безоплатна передача земельних ділянок у

власність громадян провадиться у разі:

- а) приватизації земельних ділянок, які перебувають у користуванні громадян;
- б) одержання земельних ділянок внаслідок приватизації державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;
- в) одержання земельних ділянок із земель державної і комунальної власності в межах норм безоплатної приватизації.

Оплатна передача здійснюється на підставі цивільно-правових угод.

2. Шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок. Формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, без зміни їх цільового призначення здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

3. Шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій.

4. Шляхом інвентаризації земель державної чи комунальної власності. Інвентаризація земель проводиться з метою:

- забезпечення ведення Державного земельного кадастру, здійснення контролю за використанням і охороною земель;
- визначення якісного стану земельних ділянок, їх меж, розміру, складу угідь;
- узгодження даних, отриманих у результаті проведення інвентаризації земель, з інформацією, що міститься у документах, які посвідчують право на земельну ділянку, та у Державному земельному кадастрі;
- прийняття за результатами інвентаризації земель Кабінетом Міністрів України, Радою міністрів Автономної Республіки Крим, місцевими держадміністраціями та органами місцевого самоврядування відповідних рішень;
- здійснення землеустрою.

5. За проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв).

Сформовані земельні ділянки підлягають державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Формування земельних ділянок здійснюється за проектами землеустрою щодо відведення земельних ділянок.

Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування. У разі встановлення (відновлення) меж земельних ділянок за їх фактичним використанням у зв'язку з неможливістю виявлення дійсних меж, формування нових земельних ділянок не здійснюється, а зміни до відомостей про межі земельних ділянок вносяться до Державного земельного кадастру.

Земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування (крім випадків суборенди, сервітуту щодо частин земельних ділянок) та державної реєстрації права власності на неї.

Державна реєстрація речових прав на земельні ділянки здійснюється після державної реєстрації земельних ділянок у Державному земельному кадастрі. Державна реєстрація прав суборенди, сервітуту, які поширюються на частину земельної ділянки, здійснюється після внесення відомостей про таку частину до Державного земельного кадастру.

Межі суміжних земельних ділянок приватної власності можуть бути змінені їх власниками без формування нових земельних ділянок за технічною документацією із землеустрою щодо встановлення (відновлення) меж земельної ділянки в натурі (на місцевості).

Як ми бачимо, крім того, що земельна ділянка є природним ресурсом стосовно неї також можуть виникати і майнові відносини, а це робить її об'єктом обігу, наділяючи відповідними ознаками речі.

Тому земельна ділянка:

- є нерухомістю (ст. 181 ЦК України);
- виступає складною річчю, оскільки складається з поверхневого (грунтового) шару, а також водних об'єктів, лісів і багаторічних насаджень, які на ній знаходяться (ст. 79 ЗК України, ст. 188 ЦК України);
- є неподільною річчю, ділянку як правило не можна поділити без втрати її цільового призначення (ст. 183 ЦК України);
- є незамінною річчю оскільки визначена індивідуальними ознаками, тобто вона наділена тільки її властивими характеристиками, що вирізняють її з-поміж інших однорідних речей, індивідуалізуючи її (ст. 184 ЦК України);
- є неспоживною річчю, тобто ділянка призначена для неодноразового використання та зберігає при цьому свій первісний вигляд протягом тривалого часу.

Земельне право є представником суспільної зацікавленості у збереженні й відтворенні земельних ресурсів. Розуміючи це, держава на законодавчому рівні формує загальнообов'язкові правила поведінки для суб'єктів, які використовують земельні ділянки у своїй діяльності, й особливі правила майнових та охоронних відносин щодо них.

Збереження землі є:

- а) життєвою необхідністю для населення;
- б) господарською потребою для всіх видів ресурсозалежної діяльності;
- в) статусною необхідністю для держави як суверена.

Саме з цією метою законодавець встановлює обов'язкові правила індивідуалізації земельних ділянок та порядок їх формування як об'єкта цивільних прав та обігу.

ЛІТЕРАТУРА

1. Крассов О. И. Право частной собственности на землю. – М. Юристъ, 2000. – С. 22.
2. Шульга М.В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. – Х.: Консум, 1998. – С. 18.
3. Иконницкая И.А. Земельное право Российской Федерации: учебник. – М.: Юристъ, 2002. – С. 33.
4. Кузнецов А.В. Правовое регулирование купли–продажи земельных участков сельскохозяйственного назначения в Германии: дис. ... канд. юрид. наук. – М., 1997. – С. 74.
5. Земельний кодекс України // Відомості Верховної Ради України. – 2002. – № 3-4. – Ст. 27.
6. Рішення Конституційного Суду України у справі за конституційним поданням 51 народного депутата України щодо відповідності Конституції України (конституційності) положень статті 92, пункту 6 розділу Х "Перехідні положення" Земельного кодексу України (справа про постійне користування земельними ділянками) від 22.09.2005 № 5-рп/2005 Урядовий кур'єр офіційне від 05.10.2005 № 188.