

ЗЕМЕЛЬНЕ ПРАВО; АГРАРНЕ ПРАВО; ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО; ПРИРОДОРЕСУРСНЕ ПРАВО

LAND LAW; AGRARIAN LAW; ENVIRONMENTAL LAW; NATURAL RESOURCE LAW

<https://doi.org/10.26565/2075-1834-2025-39-23>

УДК 349.412.2

К. П. ПЕЙЧЕВ

кандидат юридичних наук, доцент кафедри цивільно-правових
дисциплін юридичного факультету

E-mail: peychev.lawyer@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7200-3564>

Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна

Харків, 61022, майдан Свободи, 4

ПРОСТОРОВІ ТА МАЙНОВІ ОЗНАКИ ЗЕМЕЛЬНОЇ ДІЛЯНКИ

АНОТАЦІЯ: *Вступ.* Ефективність правового регулювання земельного обігу повинна відбуватися виходячи із обґрунтування взаємодії соціальних, правових та економічних суспільних інтересів. Такий підхід має суттєву наукову актуальність. Формулювання структури і системи та узагальнення основних правових положень у напрямку розуміння майнових характеристик землі має достатню доцільність. Дослідження проводиться з метою систематизації, оновлення, здійснення аналізу фактів та їх синтезу у нові розуміння та формулювання висновків, що описують правові елементи та дозволяють збудувати логічні причинно-наслідкові зв'язки між ними з метою прогнозування їх перебігу та застосування.

Короткий зміст основних результатів дослідження. Як було досліджено, норми земельного, податкового і цивільного законодавства розглядають земельну ділянку разом із розташованими на ній природними ресурсами, будівлями і спорудами не тільки як природний ресурс але і як просторовий базис та складну річ з усіма ознаками нерухомого майна. Таким чином, сукупними елементами земельної ділянки як складної речі (майна) є: ґрунтовий прошарок, водні природні і антропогенні об'єкти; ліси і лісосмуги, багаторічні насадження.

Виокремлено поняття «простір» як невід'ємний елемент земельної ділянки. Він виступає мірою встановлення об'єму або кількості предметів матеріальної реальності, об'єктів та явищ. Земельна ділянка як речовий об'єкт може займати місце та бути розташованою лише у фізичному просторі. Крім того, говорячи про природні ресурси взагалі, має сенс застосовувати термін «простір» при правовому регулюванні майнових відносин щодо лісових ділянок, надр, водних об'єктів, багаторічних насаджень, атмосферного повітря тощо. Сам же «простір» може використовуватися власниками земельних ділянок і землекористувачами в межах координат які знаходяться над та під поверхнею земельної ділянки і який є доступним на вишину і глибину, що функціонально необхідні для будівництва споруд і будівель господарського або житлового призначення. Встановлено, що при відчуженні земельної ділянки до набувача переходить право власності на багаторічні насадження та ґрунтовий шар в межах всієї ділянки, повністю та без обмежень їх кількості, а ось ліси та водні об'єкти набуваються у власність лише в межах площ дозволених Лісовим та Водним кодексами.

Висновки. Враховуючи рамки нормативного-правового бачення, сформульовано дві основні ознаки земельної ділянки: 1. Просторові які включають в себе межі, місце розташування (географічні координати) та площу ділянки. 2. Майнові, що включають її цільове призначення та визначені щодо ділянки права та встановлені обов'язки.

В якості просторової (кількісної) ознаки земельної ділянки окремо розглянуто термін «простір» як еталон міри. Зроблено висновок, що земельна ділянка має усі ознаки майна та нерухомої речі, поєднуючи їх із просторовими характеристиками, що притаманні ділянці як природному ресурсу, територіальному базису та засобу виробництва.

КЛЮЧОВІ СЛОВА: земельна ділянка, обіг (оборот) земельних ділянок, земельна ділянка як: нерухомість і майновий об'єкт та річ, складна річ, просторові та майнові характеристики земельної ділянки, простір як складовий елемент земельної ділянки, державні, комунальна та приватна власність на природні ресурси.

Як цитувати: Пейчев К. П. Просторові та майнові ознаки земельної ділянки. *Вісник Харківського національного університету імені В. Н. Каразіна, серія «Право»*. 2025. Вип. 39. С. 227-234 . <https://doi.org/10.26565/2075-1834-2025-39-23>

In cites: K. P. Peichev (2025). Spatial and property features of a land plot. *The Journal of V.N. Karazin Kharkiv National University, Series "Law"*, (39), P. 227-234 . <https://doi.org/10.26565/2075-1834-2025-39-23> (in Ukrainian)

Постановка проблеми. Межі нормативно-правового бачення відносно просторових і майнових характеристик земельної ділянки потребують подальшого наукового структурування та систематизації.

Має сенс виокремлення основних ознаки земельної ділянки, що будуть включати в себе розрізнені елементи, а саме: межі, місце розташування (географічні координати) та площу ділянки, цільове призначення та визначені щодо ділянки прав та встановлення обов'язків.

В якості просторової (кількісної) ознаки земельної ділянки бажано розкрити зміст терміну «простір» як еталон міри.

Простір потрібно дослідити як міру встановлення об'єму або кількості земельної ділянки як елементу матеріальної реальності, оскільки речові об'єкти можуть займати місце та бути розташованими лише у фізичному просторі. Дві земельні ділянки не можуть знаходитись в одній і тій самій географічній точці і навпаки одна земельна ділянка не може одночасно знаходитись у двох географічних точках

Стан наукової розробки теми. Визначенню істотних ознак земельної ділянки присвячені окремі дослідження наступних науковців: Носік В., Гуревський В., Кулинич П., Шулга М. та інші.

Науковці формулювали поняття земельної ділянки розуміючи її як частину поверхні земної кори, яка є основою ландшафту, має фіксовану площу, межі й місце розташування, характеризується певним якісним і притаманним їй правовим станом.

Дослідники все ж не ставили перед собою завдання здійснити аналіз просторових ознак земельної ділянки в поєднанні їх із майновими характеристиками.

Мета дослідження. Дослідження проводиться з метою систематизації, оновлення, здійснення аналізу фактів та їх синтезу у нові розуміння та формулювання висновків, що описують правові елементи та дозволяють збудувати логічні причинно-наслідкові зв'язки між ними з метою прогнозування їх перебігу та застосування правових положень про просторові та майнові характеристики земельної ділянки.

Основні результати дослідження. Ефективність правового регулювання земельного обігу повинна відбуватися виходячи із обґрунтування взаємодії соціальних, правових та економічних суспільних інтересів. Такий підхід має суттєву наукову актуальність. Формулювання структури і системи та узагальнення основних правових положень у напрямку ро-

зуміння просторових та майнових характеристик землі має достатню доцільність.

Окремій увазі підлягає систематизування і аналіз не лише норм земельного законодавства, а і цивільні і податкові приписи які діють своє розуміння майнових і просторових характеристик земельної ділянки. Крім того мають значення технічні і технологічні показники, що застосовуються під час індивідуалізації та подальшого використання землі. При цьому не можливо говорити, що просторові характеристики мають другорядний вплив на залучення землі в ринковий обіг як майнового об'єкту. Мова повинна йти про збалансоване використання як майнових та просторових характеристик при виокремленні правового режиму землі як територіального базису, природного ресурсу та засобу виробництва.

Розпочинаючи дослідження, потрібно зазначити, що на сьогодні, законодавство України розповсюджує право власності на земельну ділянку в її межах на ґрунтовий (поверхневий) шар, а також на природні ресурси, такі як води, багаторічні насадження і ліси, що на ній розташовані.

Окремо зазначається, що включення інших природних об'єктів в структуру самої земельної ділянки є можливим якщо інше не визначено законом і не порушує прав других суб'єктів. (частину другу статті 79 ЗК України. Таким чином, земельна ділянка за своєю суттю виконує функції природного ресурсу, територіального базису, засобу виробництва, а також майна. Саме в останньому розумінні вона виступає об'єктом цивільного обігу (обороту). З огляду на викладене, характерні особливості землі, обумовлюють специфічне регулювання майнових питань відносно неї зі сторони держави. Убезпечуючи суспільний інтерес правотворець застосовує публічно-правовий режим в регулюванні земельних відносин, при цьому в ньому панує спеціально-дозвільного спосіб правового регулювання відносно природних об'єктів.

Осмислюючи наведене, науковці зазначають, що публічне регулювання земельно-аграрної сфери повинно відповідати концепції стратегічного планування та за допомогою нормативно-правового впливу має формувати стратегічні напрямки розвитку природоресурсного та продовольчого сектору відповідно до економічних та соціальних запитів сьогодення. В той же час, до проблем публічно-правового регулювання земельно-аграрного сектору треба віднести його не комплексність, що обумовлює каскадний розвиток галузей агропромислового комплексу. Не структурованість норма-

тивно правового масиву та плутанина в термінології яка регулюють земельно-аграрний сектор, заважає його належному застосуванню [1].

З іншого боку, можна констатувати, що законодавець приділяє достатньої уваги суспільній спрямованості майнових відносин в земельно-правовій сфері. Така позиція реалізована в ст. 14 Конституції України та закріплена статтею 373 ЦК України за якими право власності на земельну ділянку набувається і реалізується виключно відповідно до закону, а для других об'єктів обороту, таке право виникає на підґрунтях, що прямо не заборонені законом. Таким чином мається на увазі загально-дозвільний спосіб правового впливу [2, 3].

Окрім того, земля як об'єкт права власності, виконує важливу соціальну функцію. Спеціалісти земельного права неодноразово наголошували, що переважною формою розвитку земельного обороту є його удосконалення шляхом розширення фермерського способу земле використання, що буде сприяти реалізації соціальної функції права власності на землю» [4]. Також, напрямок ефективного балансу та поєднання і обопільного узгодження як приватних так і суспільних інтересів необхідно розглядати в рамках філософської, правової та соціальної інтегративної моделі» [5].

Окреслив питання природної та соціальної важливості земельних ресурсів перейдемо до їх майнових властивостей. Щоб бути майновим об'єктом земельна ділянка повинна відповідати спеціальним ознакам. Першорядна умова полягає у тому, що їй потрібно бути належним чином просторово індивідуалізованою. Це значить, що мають бути встановлені її: межі, місце розташування (географічні координати), площа та цільове призначення.

На сьогодні це питання вирішується наступним чином. Законодавець, визначаючи поняття земельної ділянки, розглядає її як фрагмент земної поверхні який має встановлені межі та відповідне географічне розміщення (просторові характеристики). Окрім того стаття 79 ЗК України закріплює, що земельна ділянка повинна мати визначені щодо неї права (майнова характеристика) [6].

Враховуючи зазначені приписи законодавства та окреслюючи рамки нормативного бачення, можна сформулювати дві основні ознаки земельної ділянки:

1. Просторові які включають в себе межі, місце розташування (географічні координати) та площу ділянки.

2. Майнові, що включають цільове призначення ділянки та визначені щодо неї права та встановлені обов'язки.

За для подальшого аналізу, деталізуємо їх окремо, враховуючи зміст підзаконних нормативних актів.

До просторових ознак відносяться наступні:

1. Аналітичні межі землі - площа проєкції ділянки, для якої визначена її геодезична структура координат. Аналітичні межі встановлюються за точками кутів поворотів границь об'єкта – земельної ділянки.

2. Фізичні координати земельної ділянки - розмір земельної площини в межах об'єкту з урахуванням її фізичної нерівності по проєкції поверхні землі: западин, перекосів, схилів, весен, пагорків і таке інше.

3. Межа – поверхневі предметні рубежі, які показують межі землі, або її схематичні лінії на дзеркалі, які поділяють дві індивідуалізовані ділянки.

4. Зовнішній кордон земельної ділянки - відносна замкнена лінія яка розмежовує окремі об'єкти.

5. Спільний кордон – межа, замкнена лінія, що виокремлює ділянку від іншої.

Саму ж процедуру встановлення меж доцільно сформулювати як процес зазначення в правовстановлюючому документі кордонів власності із погодженою і внесеною до реєстру правильною рисою розмежування [7, 8].

Окрім просторових ознак, земельна ділянка має також майнові характеристики і їх дослідження, показує наступні особливості:

1. Починаючи систематизацію та аналіз майнових рис землі, спочатку звернемо увагу на формулювання «з визначеними, що до неї правами». Законодавець говорить лише про визначення «прав» і не зазначає про наявність обов'язків власника або володільця. Більш точно було б говорити про «правовий режим» майнового об'єкту - земельної ділянки. Таке, більш ширше, поняття уводить в застосунок ланцюг наступних елементів: обсяг прав та обов'язків, обмеження прав відносно земельної ділянки, обтяження землевласника (на ділянці можуть розташовуватися об'єкти нерухомості, ліси, багаторічні насадження, захисні споруди, меліоративні об'єкти, культурна спадщина, заповідний фонд тощо).

2. Земельна ділянка як об'єкт обігу виступає предметом матеріальної дійсності і відносно неї можуть формуватися майнові права та обов'язки, що саме робить її об'єктом обороту з належними рисами речі. При цьому не повинно ігноруватись питання її збереження та охорони в рамках концепції стійкого розвитку. Зазначена теза співпадає із позицію таких науковців як Третьяк А., Ковалишин О. та Третьяк

Н, відносно того, що з урахуванням концепції стійкого розвитку, поступи до соціального-економічного благополуччя, а також подолання викликів, зокрема екологічного та кліматичного характеру, уявляється можливим тільки завдяки взаємній єдності трьох базових інтересів – екологічного, соціального та економічного [9].

3. Земельну ділянку треба розглядати як: нерухому річ; складну річ (позаяк вона складається з ґрунтового прошарку, лісів, багаторічних природних та штучних насаджень, водних об'єктів, що на ній знаходяться; неподільну річ (її як правило не можливо поділити не втративши її цільового призначення; є незамінною річчю (адже вона позначена індивідуальними властивостями, тобто їй притаманні характеристики, що виокремлюють і вирізняють ділянку з-поміж других однорідних ділянок, індивідуалізуючи саме цей об'єкт; неспоживну річ, оскільки земельна ділянка функціонує для неодноразового використання і зберігає свої властивості у первісній стані протягом значного часу.

Для наступного аналізу ми визначимо, що сукупними елементами земельної ділянки як складної речі (майна) є: ґрунтовий прошарок, водні природні і антропогенні об'єкти; ліси і лісосмуги, багаторічні насадження.

Крім того, земельна ділянка може також містити компоненти, що організують її функціональну нерозривність: простір під нерухомими об'єктами (цільовими будівлями та спорудами), господарські території, майданчики та шляхи, дороги, проїзди та оздоблені тротуари, території зелених насаджень тощо.

Деякі із зазначених об'єктів підлягають нормуванню враховуючи їх питомий розмір та відповідну відстань до інших споруд, а також до ліній нормативності, що позначається на встановленні максимальних розмірів земельних ділянок, в залежності від питомої площі головних, обслуговуючих та помічних об'єктів нерухомості, їх поверховості та розташуванні [8].

Розглянемо ці елементи детально з метою їх систематизації для подальшого аналізу.

Так, поверхнево-ґрунтовий прошарок земельної ділянки є його відносно невіддільною частиною.

Як зазначено у статті 1 Закону України «Про охорону земель» «ґрунт» це природно-історичне органо-мінеральне тіло, яке створилося на поверху земної кори і є основою великої концентрації живильних речовин, засадою життя та функціонуванню людства завдяки найбільшій своїй якості, а саме родючості.

Таким чином, ґрунтовий шар земельних ділянок це верхній шар ґрунту, якому притаманна характеристика продуктивності [10].

Законодавець встановлює, що земельні ґрунти підлягають особливій охороні. Землевласникам та землекористувачам заборонено утілювати зняті та перенесені маси ґрунтового шару земельних ділянок без відповідного на це дозволу який видається органами, що здійснюють державний контроль за охороною та використанням земельних ділянок.

Отже у разі здійснення зняття або порушення поверхні ґрунту, землевласники та землекористувачі зобов'язані виконувати роботи по зняттю, складуванню та зберіганню поверхневого шару ґрунту та перенесення його на ділянку, з якої він вилучався (рекультивация), або на іншу аналогічну ділянку з метою підвищення її якостей та продуктивності.

Відносно водних об'єктів потрібно зазначити наступне.

Як вказувалося вище, право власності на земельну ділянку розповсюджується на водні об'єкти, які на ній знаходяться.

При цьому водне законодавство розуміє під водним об'єктом, створений штучно або природно елемент навколишнього середовища, в якому знаходяться водні ресурси а саме: річки, озера, море, водосховища, канали, ставки.

Правові приписи встановлюють, що водні об'єкти та самі води є виключно власністю народу України і можуть передаватись лише у користування. Таке право власності на водні ресурси здійснюється через представницькі та місцеві органи – відповідні ради (Верховну Раду України та місцеві Ради).

В той же час говориться, що інші суспільні відносини (лісові, земельні, відносини по використанню тваринного і рослинного світу, атмосферного повітря, об'єктів ПЗФ) які виникають та реалізуються в момент використання вод, регулюються відповідним поресурсним законодавством України.

Як позначає земельне законодавство, водний об'єкт стає приналежністю земельної ділянки у тих випадках коли інше не встановлено законом.

У випадках із водними об'єктами, іншим законом виступає Водний кодекс України який встановлює, що всі водні об'єкти є власністю народу України. Таким чином, режим земельних ділянок на яких розміщені водні ресурси, є тотожним лише у випадках коли вони відносяться до публічної (державну або комунальну) форми власності на земельні ділянки.

Треба відмітити, що відносно земель приватної форми власності стаття 59 ЗК Укра-

їни встановлює, що фізичним особам та юридичним особам можуть безоплатно передаватися у власність водні об'єкти загальною площею до 3 гектарів і лише замкнені та природні (а не штучно створені) водойми. Така передача здійснюється виключно за рішенням суб'єктів владних повноважень, а саме органами місцевого самоврядування або органами виконавчої влади держави.

Таким чином, в протилежних випадках водні об'єкти повинні надаватися приватним суб'єктам виключно у користування.

Але таке обмеження не розповсюджується на штучно створені водойми (наприклад, ставки) оскільки та ж сама стаття 59 ЗК України закріплює, що землевласники на своїх ділянках можуть утворювати протиерозійні, рибогосподарські, та подібні штучні водойми, у встановленому законом порядку.

Відносно лісів і лісових ресурсів потрібно підкреслити наступне.

Лісове законодавство визначає ліс як тип природних комплексів, в якому об'єднуються переважно деревна та чагарникова рослинність з належними природними компонентами, а саме: трав'яною рослинністю, ґрунтовим шаром, тваринним світом які взаємопов'язані у власному розвитку, впливають один на одного і на зовнішнє навколишнє середовище в цілому (ст. 1).

При цьому, імперативно встановлюється, що всі ліси в межах території України являються власністю народу України.

Як і у випадках з водними об'єктами, право власності народу України на ліси здійснюється органами місцевого самоврядування та органами державної влади виключно в межах, та у спосіб що визначено Конституцією України. Існує три форми власності на ліси, а саме приватна, комунальна та державна. До державної форми власності належать усі ліси України в межах її території, окрім лісів які перебувають у приватній та комунальній власності.

В той же час, у комунальній власності знаходяться ліси які розташовані в межах населених пунктів (міст, селищ, сел), за виключенням лісів які перебувають у приватній або державній власності.

При цьому у приватну власність можуть набуватися виключно замкнені земельні лісові ділянки загальною площею до 5 гектарів. Фізичні та юридичні особи України отримують лісові ділянки за плату або безоплатно. Передача здійснюється лише в межах та у складі угідь селянських, фермерських та інших господарств згідно із законом. Площа лісів що

набуваються у приватну власність може бути збільшена у випадках їх спадкування згідно законодавства. На земельних ділянках деградованих і малопродуктивних угідь їх власники (як юридичні так і фізичні особи) можуть створювати ліси і набувати на них право власності без обмеження площі таких лісів. Саме такі ліси будуть вважатися приватною власністю цих юридичних та фізичних осіб. Право приватної власності на ліси виникає з моменту державної реєстрації такого права на підставі правовстановлюючих документів на земельні ділянки на яких вони розташовані [11].

Таким чином, ліси виступають складовим елементом земельної ділянки як складної речі.

Правові положення про багаторічні насадження теж мають свої наступні особливості як складові елементи земельної ділянки.

Потрібно зауважити, що поняття «багаторічні насадження» на сьогоднішній день не сформульовано на рівні закону.

Водночас, виходячи з аналізу вищезначених норм земельного та цивільного кодексів, можна сформулювати розуміння, що право власності на земельну ділянку, в тому числі, поширюється в її межах на багаторічні насадження, що знаходяться на ній.

При цьому, дані про площу багаторічних насаджень які розташовані на земельній ділянці є її просторовою (кількісною) ознакою.

Таким чином, земельна ділянка і розташовані на ній багаторічні насадження виступають єдиним природним комплексом, складною річчю та цілісним майном.

Крім того, не можна розглядати багаторічні насадження як окреме нерухоме майном в силу їх функціональності. Відповідно до законодавства, право власності на багаторічні насадження не підлягає окремій державній реєстрації.

Потрібно також зазначити, що головною умовою віднесення майна до нерухомості є утрата його функціональних і якісних властивостей при його перенесенні на інше місце. Переміщення, наприклад такого об'єкту як яблуневий сад в інше місце не тягне за собою втрату його функціональності.

Окрему увагу потрібно приділити виокремленню поняття «простір» як невід'ємному елементу землі. Так, в якості кількісної ознаки земельної ділянки законодавець в ч. 3 ст. 79 ЗК України вводить термін «простір» як еталон міри. Цей елемент виступає мірою встановлення об'єму або кількості предметів матеріальної реальності, об'єктів та явищ. Речові об'єкти можуть займати місце та бути розта-

шованими лише у фізичному просторі. Дві земельні ділянки не можуть знаходитись в одній і тій самій географічній точці і навпаки одна земельна ділянка не може одночасно знаходитись у двох географічних точках (безумовно якщо не брати до уваги теорію струн у квантовій фізиці).

Як показує вищенаведений аналіз, земельне право, говорячи про природні ресурси, застосовує термін «простір» також до розглянутих раніше лісових ділянок, водних об'єктів, багаторічних насаджень, будівель і споруд.

Сам же «простір» може використовуватися власниками земельних ділянок і землекористувачами в межах координат які знаходяться над та під поверхнею земельної ділянки і який є доступним на вишину і глибину, що функціонально необхідні для будівництва споруд і будівель господарського або житлового призначення.

Для вирішення завдання цієї статті, потрібно також узагальнити розуміння земельної ділянки як нерухомої речі. Цивільний кодекс України в нормах статей: 331 «нерухоме майно (житлові будинки, будівлі, споруди тощо)» та 376 «житловий будинок, будівля, споруда, інше нерухоме майно» відносить земельну ділянку до нерухомого майна.

З іншого боку положення Податкового кодексу України застосовують наступні терміни у специфічному розумінні:

– будівлі це «земельні поліпшення» які утворюються з опорних та огорожувальних чи поєднаних, огорожувальних та несучих елементів, які створюють підземні чи наземні приміщення, що використовуються з метою проживання або знаходження людей, розташування матеріальних цінностей (таких як рослини, тварини тощо) для здійснення економічної діяльності;

– споруди це «земельні поліпшення» які не віднесені до будівель і використовуються для виконання окремих технічних призначень (ст. 14) [12]. Крім того, податкове законодавство визначає, що формати будівель і споруд можуть бути обмежені площею (простором) нормативно-дозволеного використання земельної ділянки але саме нерухоме майно не можна розглядати складовим елементом земельної ділянки.

Вони виступають самостійними майновими об'єктами.

Висновки. Як було досліджено, норми земельного, податкового і цивільного законодавства розглядають земельну ділянку разом із розташованими на ній природними ресурсами, будівлями і спорудами не тільки як природний ресурс але і як просторовий базис та складну річ з усіма ознаками нерухомого майна.

До основних ознак земельної ділянки потрібно відносити:

1. Просторові які включають в себе межі, місце розташування (географічні координати) та площу ділянки.

2. Майнові, що включають цільове призначення ділянки та визначені щодо неї права та встановлені обов'язки.

Таким чином, сукупними елементами земельної ділянки як складної речі (майна) є: ґрунтовий прошарок, водні природні і антропогенні об'єкти; ліси і лісосмути, багаторічні насадження.

Виокремлено поняття «простір» як невід'ємний елемент земельної ділянки. Він виступає мірою встановлення об'єму або кількості предметів матеріальної реальності, об'єктів та явищ. Земельна ділянка як речовий об'єкт може займати місце та бути розташованою лише у фізичному просторі. Крім того, говорячи про природні ресурси взагалі, має сенс застосовувати термін «простір» при правовому регулюванні майнових відносин щодо лісових ділянок, надр, водних об'єктів, багаторічних насаджень, атмосферного повітря тощо.

Сам же «простір» може використовуватися власниками земельних ділянок і землекористувачами в межах координат які знаходяться над та під поверхнею земельної ділянки і який є доступним на вишину і глибину, що функціонально необхідні для будівництва споруд і будівель господарського або житлового призначення. Встановлено, що при відчуженні земельної ділянки до набувача переходить право власності на багаторічні насадження та ґрунтовий шар в межах всієї ділянки, повністю та без обмежень їх кількості, а ось ліси та водні об'єкти набуваються у власність лише в межах площ дозволених Лісовим та Водним кодексами.

Таким чином, земельна ділянка має усі ознаки майна та нерухомої речі, поєднуючи їх із просторовими характеристиками, що притаманні ділянці як природному ресурсу, територіальному базису та засобу виробництва.

СПИСОК ВИКОРИСТАНИХ ДЖЕРЕЛ

1. Несененко П. Методичні підходи до оцінки ефективності державного регулювання аграрного сектору. *Вісник Хмельницького національного університету*. 2022. № 4. С. 288-296. URL: <http://journals.khnu.km.ua/vestnik/wp-content/uploads/2022/09/2022-308-44.pdf>.

2. Конституція України. № 254к/96-ВР від 28.06.1996. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>
3. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
4. Kostyashkin, I.O., Chudyk-Bilousova, N.I., Taranenko, L.S., Andrushko, A.V., Loginova, N.M. Land ownership in Ukraine: Reform issues. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*. 2023. № 11.4. P. 1175-1183. URL: <https://journals.aserspublishing.eu/jarle/article/view/5311>.
5. Fedchyshyn D., Ignatenko I. About restrictions of land rights in Ukraine. *Journal of Geography, Politics and Society*. 2024. 9(1). P. 23–27. URL: <https://dspace.nlu.edu.ua/handle/123456789/16772>.
6. Земельний кодекс України від 25.10.2001 № 2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
7. Інструкції про встановлення (відновлення) меж земельних ділянок в натурі (на місцевості) та їх закріплення межовими знаками. Наказ Держкомзему від 18.05.2010 № 376. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10#Text>
8. Технічні вказівки щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених. Держкомзем України. Наказ від 18.05.1998 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0002219-98#Text>
9. Tretiak A., Kovalyshyn O., Tretiak N. Assessment of the effectiveness of land use according to public land interests as a component of rural development. *Scientific Papers Series Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development*. 2023. Vol. 19. Issue 4. P. 345–350. URL: http://managementjournal.usamv.ro/pdf/vol.19_4/Art48.pdf.
10. Закон України «Про охорону земель» від 19.06.2003 № 962-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>
11. Лісовий кодекс України від 21.01.1994 № 3852-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12#Text>
12. Податковий кодекс України від 02.12.2010 № 2755-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text>

Стаття надійшла до редакції 02.04.2025

Стаття рекомендована до друку 09.05.2025

K.P. PEYCHEV

PhD (Law), Associate Professor of Civil Law
disciplines of the Faculty of Law

E-mail: peychev.lawyer@gmail.com

ORCID: <https://orcid.org/0000-0002-7200-3564>

Харківський національний університет імені В.Н. Каразіна

Харків, 61022, майдан Свободи, 4

SPATIAL AND PROPERTY FEATURES OF A LAND PLOT

ANNOTATION. *Introduction.* The effectiveness of legal regulation of land turnover should be based on the justification of the interaction of social, legal and economic public interests. This approach is of significant scientific relevance. Formulation of the structure and system and generalisation of the main legal provisions with a view to understanding the property characteristics of land is of sufficient relevance. The study is conducted with the aim of systematising, updating, analysing the facts and synthesising them into new understandings and formulating conclusions which describe the legal elements and allow building logical cause-and-effect relationships between them in order to predict their course and application.

Summary of the main results of the study. As has been studied, the norms of land, tax and civil legislation consider a land plot together with natural resources, buildings and structures located on it not only as a natural resource but also as a spatial basis and a complex thing with all the features of real estate. Thus, the aggregate elements of a land plot as a complex thing (property) are: soil layer, natural and anthropogenic water bodies; forests and forest belts, perennial plantations. The author distinguishes the concept of ‘space’ as an integral element of a land plot. It serves as a measure of the volume or quantity of material reality items, objects and phenomena. A land plot as a material object can occupy a place and be located only in physical space. In addition, when speaking about natural resources in general, it makes sense to use the term ‘space’ in the legal regulation of property relations in relation to forest plots, subsoil, water bodies, perennial plantations, atmospheric air, etc. The ‘space’ itself can be used by land owners and land users within the coordinates located above and below the surface of the land plot and which is accessible to the height and depth functionally necessary for the construction of buildings and structures for economic or residential purposes.

It has been established that when a land plot is alienated, the acquirer acquires ownership of perennial plantations and the soil layer within the entire plot, in full and without any restrictions on their quantity, while forests and water bodies are acquired only within the areas permitted by the Forest and Water Codes.

Conclusions. Given the framework of the regulatory and legal vision, two main features of a land plot are formulated: 1. Spatial, which includes boundaries, location (geographical coordinates) and area of the plot. 2. Property, which includes its intended purpose and the rights and obligations assigned to the plot.

As a spatial (quantitative) feature of a land plot, the author separately considers the term 'space' as a standard of measure. It is concluded that a land plot has all the features of property and immovable property, combining them with the spatial characteristics inherent in a land plot as a natural resource, territorial basis and means of production.

KEYWORDS: *land plot, circulation (turnover) of land plots, land plot as real estate and property object and thing, complex thing, spatial and property characteristics of a land plot, space as a constituent element of a land plot, state, communal and private ownership of natural resources.*

REFERENCES

1. Nesenenko P. Methodological approaches to assessing the effectiveness of state regulation of the agricultural sector. *Bulletin of Khmelnytskyi National University*. 2022. No. 4. P. 288-296 URL: <http://journals.khnu.km.ua/vestnik/wp-content/uploads/2022/09/2022-308-44.pdf>. (In Ukrainian).
2. Constitution of Ukraine. No. 254к/96-BP of 28.06.1996. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96-%D0%B2%D1%80#Text>. (In Ukrainian).
3. Civil Code of Ukraine No. 435-IV of 16.01.2003 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text> (In Ukrainian).
4. Kostyashkin, I.O., Chudyk-Bilousova, N.I., Taranenko, L.S., Andrushko, A.V., Loginova, N.M. Land ownership in Ukraine: Reform issues. *Journal of Advanced Research in Law and Economics*, [On-line], 11.4 (2023): 1175-1183. URL: <https://journals.aserspublishing.eu/jarle/article/view/5311>.
5. Fedchyshyn D., Ignatenko I. About restrictions of land rights in Ukraine. *Journal of Geography, Politics and Society* 2024, 9(1), 23-27 URL: <https://dspace.nlu.edu.ua/handle/123456789/16772>.
6. Land Code of Ukraine of 25.10.2001 No. 2768-III URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>. (In Ukrainian).
7. Instructions on establishing (restoring) the boundaries of land plots in kind (on the ground) and their fixing with boundary marks. Order of the State Committee of Ukraine for Land Resources of 18.05.2010 No. 376. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/z0391-10#Text>. (In Ukrainian).
8. Technical guidelines for determining the boundaries of land plots of joint and common partial ownership of individuals and legal entities in built-up areas in populated areas. Derzhkomzem of Ukraine. Order of 18.05.1998 URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0002219-98#Text>. (In Ukrainian).
9. Tretiak A., Kovalyshyn O., Tretiak N. Assessment of the effectiveness of land use according to public land interests as a component of rural development. *Scientific Papers Series Management, Economic Engineering in Agriculture and Rural Development*. 2023. Vol. 19. Issue 4. P. 345-350. URL: http://managementjournal.usamv.ro/pdf/vol.19_4/Art48.pdf.
10. The Law of Ukraine 'On Land Protection' of 19.06.2003 No. 962-IV URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/962-15#Text>. (In Ukrainian).
11. Forest Code of Ukraine of 21.01.1994 No. 3852-XII URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/3852-12#Text> (In Ukrainian).
12. The Tax Code of Ukraine of 02.12.2010 No. 2755-VI URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2755-17#Text> (In Ukrainian).

The article was received by the editors 02.04.2025

The article is recommended for printing 09.05.2025