

ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО

КОСТОГРИЗОВ О. В.,
аспірант кафедри земельного
та аграрного права
(Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого)

УДК 349.4

DOI <https://doi.org/10.32842/2078-3736/2024.5.28>**ДО ПИТАННЯ ПРИПИНЕННЯ ПРАВА ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ**

У статті досліджуються питання припинення права власності на землю. Основна увага приділяється визначенню та характеристиці земельної ділянки як об'єкта права власності.

Автор простежує основні погляди провідних науковців щодо визначення понять «знищення майна», «пошкодження майна», а також можливості фізичного знищення земельної ділянки. У статті розглянуті питання щодо знищення земельної ділянки як неспецифічної підстави припинення права власності на землю. Окрему увагу приділено аналізу законодавчих актів та проаналізовано актуальну судову практику Верховного Суду щодо питання припинення права власності на майно, у зв'язку із його знищенням та можливості екстраполяції зазначених висновків на правовідносини, пов'язані з припинення права власності на землю.

У статті визначено співвідношення норм Цивільного кодексу України та Земельного кодексу України щодо підстав припинення права власності на майно, у зв'язку із його знищенням. Встановлено, що хоча стаття 140 Земельного кодексу України і містить перелік підстав для припинення права власності на земельну ділянку, цей перелік не є вичерпним.

При дослідженні питання щодо можливості знищення земельної ділянки як фізичного об'єкта, автор приділяє увагу визначенню та встановленню меж земельної ділянки. Наголошуються, що межі земельної ділянки відіграють ключову роль у її ідентифікації та існуванні як матеріального об'єкта, оскільки вони визначають просторові границі ділянки, її площу та місцезнаходження. Підкреслюється, що чітке встановлення меж є важливим для розуміння, чи може земельна ділянка бути знищена фізично або пошкоджена настільки, що стане неможливим її використання за основним призначенням.

Аргументовано, що у випадку припинення існування земельної ділянки як об'єкта права власності, цілком можливо припинення права власності на таку земельну ділянку на підставі положень ст. 349 Цивільного кодексу України. Для узгодження положень цивільного та земельного законодавства доцільно доповнити статті 140 та 141 Земельного кодексу України новою підставою для припинення права власності на земельну ділянку, а саме – її знищення.

Ключові слова: земельна ділянка, право власності, право користування, підстави припинення, примусове припинення, знищення, пошкодження.



Kostohryzov O. V. On the issue of termination of land title

The article examines the issues of termination of land ownership. The focus is on the definition and characterization of a land plot as an object of property rights.

The author traces the main views of leading scholars on the definition of the concepts of “destruction of property”, “damage to property”, and the possibility of physical destruction of a land plot. The article deals with the issues of destruction of a land plot as a non-specific ground for termination of land ownership. Particular attention is paid to the analysis of legislative acts and the current case law of the Supreme Court on the issue of termination of ownership of property in connection with its destruction and the possibility of extrapolating these conclusions to legal relations related to the termination of land ownership.

The article determines the correlation between the provisions of the Civil Code of Ukraine and the Land Code of Ukraine regarding the grounds for termination of ownership of property due to its destruction. The author establishes that although Article 140 of the Land Code of Ukraine contains a list of grounds for termination of ownership of a land plot, this list is not exhaustive.

When studying the issue of the possibility of destruction of a land plot as a physical object, the author pays attention to the definition and establishment of the boundaries of the land plot. It is emphasized that the boundaries of a land plot play a key role in its identification and existence as a material object, since they determine the spatial boundaries of the plot, its area and location. It is emphasized that a clear establishment of boundaries is important for understanding whether a land plot can be physically destroyed or damaged to the extent that it becomes impossible to use it for its primary purpose.

It is argued that in case of termination of the existence of a land plot as an object of property rights, it is quite possible to terminate the ownership of such a land plot on the basis of the provisions of Article 349 of the Civil Code of Ukraine. In order to harmonize the provisions of civil and land legislation, it is advisable to supplement Articles 140 and 141 of the Land Code of Ukraine with a new ground for termination of ownership of a land plot, namely, its destruction.

Key words: *land plot, ownership, right of use, grounds for termination, compulsory termination, destruction, damage.*

Вступ. Проблеми припинення права власності на землю залишаються важливими та актуальними як для юридичної науки, так і для правозастосовної практики. Особливо гостро, в умовах сьогодення, постає питання щодо припинення прав на земельну ділянку внаслідок її знищення. Військові дії, руйнування інфраструктури, використання важкої техніки, вибухи, забруднення ґрунтів та інші наслідки війни можуть призвести до знищення або серйозного пошкодження земельних ділянок, що робить їх використання за попереднім призначенням неможливим. Таким чином, дослідження припинення права власності у зв'язку зі знищенням земельної ділянки є надзвичайно актуальним і потребує окремої уваги, що обґрунтовує важливість цієї наукової публікації.

Питання припинення права власності на землю розглядали у своїх працях такі вчені, як: В.І. Андрейцев, В.В. Носік, І.І. Каракаш, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга, Є.О. Платонова, В.І. Гордєєв та ін. Водночас окремі питання щодо припинення права власності на землю, потребують подальшого та ретельного дослідження.

Постановка завдання. Метою статті є аналіз чинного законодавства та наукових підходів щодо можливості припинення права власності на земельну ділянку внаслідок її знищення.

Результати дослідження. Згідно зі ст. 140 Земельного кодексу України підставами припинення права власності на земельну ділянку є наступні: (а) добровільна відмова



власника від права на земельну ділянку; (б) смерть власника земельної ділянки за відсутності спадкоємця; (в) відчуження земельної ділянки за рішенням власника; (г) звернення стягнення на земельну ділянку на вимогу кредитора; (ґ) відчуження земельної ділянки з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; (д) конфіскація за рішенням суду; (е) невідчуження земельної ділянки іноземними особами та особами без громадянства у встановлений строк у випадках, визначених ЗКУ; (є) примусове вилучення земельних ділянок з мотивів суспільної необхідності [1].

Законодавець врегулював питання припинення права власності на земельну ділянку визначивши, на перший погляд, вичерпний перелік підстав для такого припинення. Так, у статті 140 ЗК України закріплено вісім підстав припинення права власності на земельну ділянку, при цьому вказана стаття не містить посилання на існування інших, не зазначених у ній підстав для припинення права власності на землю.

Водночас системний аналіз положень земельного законодавства свідчить, що перелік підстав припинення права власності на земельну ділянку, визначений ст. 140 Земельного кодексу України, все ж таки не є вичерпним.

Як переконливо підкреслює Є.О. Платонова, зазначений перелік не враховує декількох випадків припинення права власності на земельну ділянку, а саме: припинення існування юридичної особи; поділ земельної ділянки; об'єднання земельних ділянок; розірвання угоди про перехід права власності на земельну ділянку тощо. На думку вченої, в правовій літературі обґрунтовано звертається увага на необхідність розширення цього переліку та врегулювання відповідних правовідносин з урахуванням їх особливостей [2, с. 251].

Верховний Суд також акцентує увагу на цьому питанні. Так, у пункті 50 постанови Великої Палати Верховного Суду від 14.12.2022 р. у справі № 477/2330/18 зазначається, що право власності на земельну ділянку може бути припинене тільки з підстав, визначених у статті 140 ЗК України, а використання земельної ділянки не за цільовим призначенням та не усунення допущених порушень може мати наслідком лише примусове припинення права користування земельною ділянкою. Велика Палата Верховного Суду вважає, що використання земельної ділянки не за цільовим призначенням може бути підставою для припинення в судовому порядку як права власності, так і права користування нею (пункту «а» частини першої статті 143 ЗК України) [3].

Таким чином, наведений у ст. 140 ЗК України перелік підстав припинення права приватної власності на земельну ділянку очевидно не можна вважати вичерпним, оскільки законодавством передбачено й інші підстави припинення такого права на землю.

Право власності, як одне з ключових речових прав, є важливим для нормального функціонування правової системи, тому воно потребує спеціального правового регулювання. З цієї причини законодавець визначив не лише підстави для набуття права власності, але й підстави для його припинення (стаття 346 ЦК України) [4]. Водночас згідно зі ст. 9 Цивільного кодексу України його положення застосовуються до земельних відносин в частині, не врегульованій земельним законодавством, а тому, оскільки земельне законодавство цього не забороняє, підставами припинення права власності на земельну ділянку можуть бути також визначені статтею 346 ЦКУ загальні підстави припинення права власності на майно [5, с. 367].

Відповідно до ст. 349 Цивільного кодексу України право власності на майно припиняється в разі його знищення. Необхідно підкреслити, що положення частини другої статті 349 ЦК України було виключено із введенням в дію з 21.10.2019 р. Кодексу України з процедур банкрутства [6]. Так, до 21.10.2019 р. редакція вказаної ч. 2 статті 349 ЦК України передбачала, що державна реєстрація припинення права власності на майно, у зв'язку із його знищенням, відбувалась виключно за заявою власника такого майна.

Крім того, з вказаного випливає, що припинення права власності на підставі статті 349 ЦК України може здійснюватися як самим власником, так й іншими особами. В останньому випадку право власності також припиняється незалежно від волі власника, тобто примусово.



У постанові від 23.12.2021 р. у справі № 914/1919/20 Верховний Суд наголошує, що у чинному законодавстві не встановлено жодних обмежень щодо суб'єктів звернення з позовом про припинення права власності, яким може бути не тільки власник майна, а будь-яка особа у разі порушення, невизнання або оспорювання її права та інтересу. Так само, перелік документів, на підставі яких можна встановити факт знищення майна, не є вичерпним [7].

Отже, зі змісту наведеної статті 349 ЦК України можна зробити висновок, що умовою припинення права власності є наявність встановленого факту знищення майна, під яким слід розуміти такий вплив на нього, в результаті якого об'єкт права власності припиняє своє існування. При цьому, статтею 349 ЦК України не визначено, ані суб'єктів за ініціативи яких може бути припинено право власності на майно, у зв'язку із його знищенням, ані перелік майна право власності на яке може бути припинено, у зв'язку з його знищенням, ані доказів, що можуть підтверджувати таке знищення.

Як вже було зазначено вище, спеціальна норма статті 140 ЗК України не містить вичерпного переліку підстав для припинення права власності на земельну ділянку, що викликає питання можливості застосування до зазначених правовідносин загальної підстави припинення права власності визначеної ст. 346 ЦК України.

Для відповіді на це питання необхідно встановити чи можливе взагалі знищення такого об'єкта права власності як земельна ділянка.

Відповідно до ч. 1 ст. 79 ЗК України земельна ділянка – це частина земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться, якщо інше не встановлено законом та не поруше прав інших осіб (ч. 2 ст. 79 ЗКУ).

При цьому, згідно зі ст. 79¹ ЗК України земельна ділянка може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації прав на неї. Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Таким чином, земельну ділянку можна розглядати як двоаспектне явище: з одного боку, це матеріальний об'єкт – частина земної поверхні, а з іншого – правова абстракція, що представлена у вигляді сукупності відомостей у Державному земельному кадастрі.

Як слушно підкреслює Ю.Є. Ходико, земельна ділянка з правової точки зору розглядається як ідеальний і матеріалізований об'єкт одночасно. Його ідеальність полягає в тому, що з точки зору права він розглядається як абстрактна поверхня (зовнішня оболонка) землі як природного ресурсу. З іншого боку, його матеріальність полягає в тому, що земельна поверхня складає його матеріальну сутність, є повною мірою реальною і сприймається нашими органами чуття [8, с. 254].

Земельна ділянка як об'єкт права власності є юридичною конструкцією, яка не позбавлена матеріальності, оскільки виступає правовою формою залучення природного ресурсу – землі – до майнового обороту. Визначення земельної ділянки як об'єкта цивільних правовідносин здійснюється шляхом поєднання її фізичних характеристик (належність до земної поверхні, межі, місце розташування, площа) з юридичними властивостями (форма власності, цільове призначення, кадастровий номер) [9, с. 93].

Об'єктом цивільних правовідносин є не земля як природний ресурс, а земельна ділянка як індивідуалізована у встановленому законом порядку частина земної поверхні. При цьому, визначення площі та меж земельної ділянки є не лише засобом її індивідуалізації, а й способом створення самого об'єкта права [10].

Земельний кодекс України пов'язує можливість припинення існування земельної ділянки виключно з внесенням відповідних відомостей про її поділ, об'єднання або скасування до Державного земельного кадастру (ДЗК). Відповідно до цих положень, земельна ділянка розглядається переважно як правова абстракція, тобто сукупність відомостей щодо її площі та координат поворотних точок (горизонтальних меж) в ДЗК (ч. 13 ст. 79¹ ЗК України).



Для відповіді на питання щодо можливості знищення земельної ділянки як фізичного об'єкта також доцільно звернути увагу на питання визначення її меж. Межі земельної ділянки відіграють ключову роль у її ідентифікації та існуванні як матеріального об'єкта, оскільки вони визначають просторові границі ділянки, її площу та місцезнаходження. Чітке встановлення меж є важливим для розуміння, чи може земельна ділянка бути знищена фізично або пошкоджена настільки, що стане неможливим її використання за призначенням.

Отже, чи може земельна ділянка як матеріальний об'єкт з визначеними межами бути знищеною? Перш за все, варто зазначити, що чинне законодавство та судова практика оперують поняттям «знищення або пошкодження земельної ділянки».

Так, згідно ст. 11 Закону України «Про оренду землі» визначається, що ризик випадкового знищення або пошкодження об'єкта оренди несе орендодавець, якщо інше не передбачено договором оренди землі. Крім того, статтею 32 вказаного закону передбачено, що знищення чи пошкодження земельної ділянки визначено як підстави припинення договору оренди [11].

Як бачимо, Закон України «Про оренду землі» розрізняє випадки знищення та пошкодження земельної ділянки. Проте, визначення поняття «знищення земельної ділянки» або «пошкодження земельної ділянки» закон не містить.

При цьому, поняття «знищення майна» та «пошкодження майна» детально розкрито в теорії кримінального права.

Приміром, А.В. Сакун стверджує, що «під «знищенням» майна варто розуміти протиправне заподіяння шкоди чужому майну, що робить майно повністю непридатним стосовно його цільового призначення. Під «пошкодженням» майна варто розуміти протиправне заподіяння шкоди чужому майну, що викликає погіршення його якості, зменшення цінності або приведення на якийсь час до непридатності стосовно його цільового призначення» [12, с. 6].

Подібне визначення поняття «знищення майна» наводиться у судовій практиці Касаційного господарського суду Верховного суду у постанові від 01.08.2019 р. у справі № 915/406/18, де вказано, що під «знищенням майна слід розуміти фізичне руйнування майна, що призводить до припинення його існування як такого» [13].

Таким чином, «знищення майна» можливо узагальнено визначити як фізичне руйнування, що призводить до припинення його існування. Водночас «пошкодження майна» можна трактувати як погіршення його стану, що робить неможливим його використання за цільовим призначенням, принаймні до моменту його відновлення.

У контексті можливості знищення такого майна як «земельна ділянка» деякі науковці дотримуються думки про неможливість її знищення.

Так, з погляду Д.С. Спесівцева, знищення, як правоприпиняючий юридичний факт, може існувати виключно у правовідносинах з приводу штучно створених нерухомих речей, тобто квартир, будинків, споруд тощо [14, с. 171].

Вказуючи на неможливість знищення земельної ділянки, О.С. Харченко зазначає, що земельній ділянці «можна лише завдати шкоди в більшому чи меншому розмірі її природним властивостям» [15, с. 10].

Вказана думка також підтримується Кисилицею Н.Д., яка розглядає поняття «знищення земельної ділянки» в контексті неможливості її використання за цільовим призначенням та неможливості отримання корисних властивостей цієї земельної ділянки [16, с. 102].

Отже, згідно із зазначеною позицією, знищення земельної ділянки характеризується втратою нею певної цінності, яка визначала можливість її використання за цільовим призначенням. В цьому випадку, хоча земельна ділянка фізично продовжує існувати, її функціональна придатність може бути повністю або частково втрачена, що унеможливило використання земельної ділянки за призначенням.

В такому випадку, знищення фактично трактується як пошкодження або псування земельної ділянки.

На нашу думку, знищення земельної ділянки у розумінні положень ст. 349 ЦК України, тобто припинення її існування як фізичного об'єкта, цілком можливе. Так, внаслідок



природних катастроф, техногенних аварій, військових дій, земельна ділянка стає непридатною для будь-якого подальшого використання, при цьому, її фізичні характеристики (межі, ґрунтовий покрив тощо) зазнають таких змін, що об'єкт фактично припиняє своє існування в первісному вигляді. Наприклад, у 2018 році у Кенії утворився розлом земної кори який у глибину 50 метрів до 5 метрів розсікає навколишню сільську місцевість у кенійській Рифтовій долині [17].

В цьому випадку, утворення тектонічного розлому значних розмірів цілком може призвести до втрати земельною ділянкою ознак об'єкта нерухомості та неможливості використання земельної ділянки за будь-яким цільовим призначенням.

Іншим прикладом може слугувати затоплення земельних ділянок сільськогосподарського призначення внаслідок підриву греблі Каховської ГЕС [18]. Розширення річища Дніпра нижче за течією та, так би мовити, «поглинання» цих земель рікою, призведе до їх зникнення як матеріальних об'єктів.

Таким чином, хоча випадки фізичного знищення земельних ділянок вбачаються досить малоімовірними, виключати їх повністю неможливо.

Висновки. Підсумовуючи вище викладене, слід зазначити, що у випадку припинення існування земельної ділянки як об'єкта права власності, можливо припинення права власності на таку земельну ділянку на підставі положень ст. 349 ЦК України. Отже, для узгодження положень цивільного та земельного законодавства доцільно доповнити статті 140 та 141 Земельного кодексу України новою підставою припинення права власності на земельну ділянку, а саме – її знищення.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України від 25.10.2001 р. № 1389-XIV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>
2. Платонова Є.О. Загальні умови та спеціальні підстави припинення прав на землю. *Набуття і реалізація прав на землю в Україні* : навчальний посібник / [А.Й. Годованюк, І.І. Каракаш, Є.О. Платонова та ін.]; за ред. проф. І.І. Каракаша. Одеса : Юридична література, 2016. С. 249–267.
3. Постанова Великої Палати Верховного Суду від 14.12.2022 р., судова справа № 477/2330/18. URL: https://verdictum.ligazakon.net/document/109390160?utm_source=jurliga.ligazakon.ua&utm_medium=news&utm_content=jl03
4. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 р. № 435-IV. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/435-15#Text>
5. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України / кол. авт.: Л.О. Бондар, А.П. Гетьман, В.Г. Гончаренко та ін. За заг. ред. В.В. Медведчука. Київ : Юрінком Інтер. 2004. С. 656.
6. Кодекс України з процедур банкрутства від 18 жовтня 2018 року № 2597-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2597-19#n1763>
7. Постанова Верховного Суду від 23.12.2021, судова справа № 914/1919/20. URL: <http://iplex.com.ua/doc.php?regnum=102736035&red=100003ea9b2e0ca8be759d4412e2093b2ed09b&d=5>
8. Ходько Ю.Е. Земельный участок как объект гражданских правоотношений. *Харьковская цивилистическая школа: объекты гражданских прав* : монография / И. В. Спасибо-Фатеева, В. И. Крат, О. П. Печеный и др.; под общ. ред. И. В. Спасибо-Фатеевой. Харьков : Право, 2015. 715 с.
9. Гузеват М.О. Земельна ділянка як об'єкт цивільного права. *Актуальні проблеми юридичної науки* : збірник тез Міжнародної наукової конференції «Чотирнадцяті осінні юридичні читання» (м. Хмельницький, 23–24 жовтня 2015 р.). Хмельницький : Хмельницький університет управління та права, 2015. 224 с.
10. Ходико Ю.Є. Співвідношення понять «земля» та «земельна ділянка» в аспекті визначення предмета договору іпотеки. *Актуальні проблеми цивільного, житлового та*



сімейного законодавства : матеріали міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 90-річчю з дня народження д-ра юрид. наук, проф. В. П. Маслова. (Харків, 16 березня 2012 р.). Харків : Право, 2012. С. 279–281.

11. Про оренду землі : Закон України від 6 жовтня 1998 року № 161-XIV.
URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/161-14#Text>

12. Сагун А.В. Кримінально-правова характеристика умисного знищення або пошкодження майна : автореф. дис. ... канд. юрид. наук. Київ, 2010. 20 с.

13. Постанова Верховного Суду від 01.08.2019, судова справа № 915/406/18.
URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/83567400>.

14. Спасівцев Д.С. Юридичні факти у механізмах виникнення, переходу та припинення речових прав на нерухомість в Україні : дис. ... канд. юрид. наук. Харків, 2017. 225 с.

15. Харченко О. С. Підстави припинення права власності : автореф. дис ... канд. юрид. наук. Київ, 2007. 20 с.

16. Кисилиця Н.Д. Знищення земельної ділянки як підстава припинення права оренди землі. *Київський часопис права*. 2022. № 1. С. 97–103.

17. The Washington Post: Fault line slices through Kenya's Rift Valley. URL: https://www.washingtonpost.com/video/world/fault-line-slices-through-kenyas-rift-valley/2018/04/05/43cc380e-3918-11e8-af3c-2123715f78df_video.html

18. Bloomberg: Dam Breach Remakes Ukraine Battlefield as Vast Reservoir Drains. URL: <https://www.bloomberg.com/news/articles/2023-06-15/putin-s-war-russia-s-advantage-from-burst-kakhovka-dam-may-not-last/>

