

**Віктор Мартинюк**

*Прикарпатський національний університет імені Василя Стефаника,  
Україна*

## ПРИРОДНІ ОБ'ЄКТИ ЯК ОБ'ЄКТИ НЕРУХОМОСТІ

**Viktor Martyniuk**

*Vasyl Stefanyk Precarpathian National University, Ukraine*

### NATURAL OBJECTS AS REAL ESTATE OBJECTS

The article is devoted to the analysis of the features and place of natural objects in the system of real estate objects. The possibility of distribution of the civil-legal regime of things, in particular, of immovable things, to natural objects, is substantiated.

The peculiarities of the legal regime of land plots as the basic object of real estate are considered. The characteristics of the land plot as immovable things are analyzed. An understanding of the formation of land is disclosed. It is concluded that both completely formed and unformed land plots belong to the objects of civil rights. The problematic issues of the legal regime of other natural objects, located on the land plot are outlined. In particular, their legal regime is considered as a constituent part of the land plot. There are also cases of individual importance of individual water bodies and forest areas as objects of civil legal relations.

**Keywords:** object of civil rights, natural object, the plot of land, things, real estate objects.

У системі об'єктів цивільних прав Цивільний кодекс України виділяє майнову групу, окреслює її як «речі», «майно», «майнові права», «гроші і цінні папери». Такі категорії, як «майно», «річ» у переліку об'єктів, на думку вчених, несуть базове навантаження, бо саме вони наділені здатністю задовольняти потреби людини<sup>1</sup>. Цивільний кодекс України у ст. 179 визначає, що «річчю є предмет матеріального світу щодо якого можуть виникати цивільні права та обов'язки». Природні об'єкти з точки зору цивільно-правової категорії «об'єкт цивільних прав» можна віднести до речей. Більш того, в цивілістичній науковій літературі пропонується доповнення традиційної класифікації речей як об'єктів цивільних прав іншими критеріями, висуваючи за основу поділу походження речі і /або наявності природного (екосистемного) зв'язку речі з навколишнім природним середовищем. За таким критерієм пропонується класифікація речей на природні (які мають особливий цивільно-правовий режим) і штучні<sup>2</sup>.

Залежно від можливості переміщення речей в просторі вони поділяються на нерухомі і рухомі. Відповідно до ст. 181 Цивільного кодексу України «до нерухомих речей (нерухоме майно, нерухомість) належать земельні ділянки, а також об'єкти, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких є неможливим без їх знецінення та зміни їх призначення». Науковці називають наступні ознаки нерухомого майна: по-перше, нерухоме майно – це речі, призначені задовольняти суспільні потреби; по-друге, класичне нерухоме майно нерозривно пов'язане із землею, по-третє, переміщення об'єкта нерухомого майна без шкоди для його призначення неможливе, за винятками прямо передбаченими чинним законодавством<sup>3</sup>.

Виходячи зі змісту ч. 1 ст. 181 Цивільного кодексу України, можна виділити два види нерухомих речей (нерухомості): 1) земельні ділянки; 2) об'єкти, розташовані на земельній ділянці. До таких об'єктів, за логікою речей, можна віднести природні об'єкти та їх ресурси: надра, водні

<sup>1</sup> Дзера, О.В., Кузнецова, Н.С., Луць, В.В. (ред.) (2013). *Науково-практичний коментар Цивільного кодексу України*: у 2 т. Київ: Юрінком Інтер, 314; Толстой, Ю.К., Сергеев, А.П. (ред.) (1997). *Гражданское право*: учебник. Москва: Проспект, 195.

<sup>2</sup> Спасибо-Фатеева, И. В. (ред.) (2015). *Харьковская цивилистическая школа: объекты гражданских прав*: монография. Харьков: Право, 220-239.

<sup>3</sup> Слободянюк, С. О. (2011). Окремі аспекти правової природи нерухомого майна. *Актуальні проблеми цивільного, сімейного та міжнародного приватного права (Матвєєвські цивілістичні читання): матеріали науково-практичної конференції (м. Київ, 16 вересня 2010 р.)*, 387.

об'єкти, лісові ділянки тощо. Як зазначають автори науково-практичного коментаря до Цивільного кодексу України, що стосується нерухомості, просторова обмеженість проявляється в тому, що до нерухомого майна належить не земля, надра чи водні ресурси в цілому, а земельні ділянки, ділянки надр і відокремлені водні об'єкти<sup>1</sup>. В. В. Семків наголошує, що «земельні ділянки, ділянки надр, водні об'єкти, лісові ділянки є не просто нерухомістю, а основними об'єктами нерухомості, так званою нерухомістю за природою. Обороти таких об'єктів має здійснюватись у тих межах, у яких він допускається спеціальним законодавством»<sup>2</sup>.

Земельна ділянка, за висновками дослідників, «є особливим об'єктом цивільних правовідносин, що займає центральне місце в системі нерухомих речей і володіє спеціальним правовим режимом в силу особливих фізичних властивостей як одного з видів природних ресурсів»<sup>3</sup>. З точки зору цивільного права, «земельна ділянка як об'єкт правових відносин є річчю, яка одночасно характеризується такими класичними ознаками речі як матеріальність та тілесність, оскільки являють собою частину земної поверхні, а також такою ознакою як умовність виокремлення земної поверхні у якості земельної ділянки що підтверджується умовністю ліній меж земельної ділянки»<sup>4</sup>. Поняття земельної ділянки визначено в ч. 1 ст. 79 Земельного кодексу України як частини земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Аналіз вказаного визначення свідчить, що при формулюванні поняття земельної ділянки законодавець використав дві групи ознак: фізичні і юридичні. До фізичних ознак земельної ділянки відносяться визначення земельної ділянки як частини земної поверхні та наявність меж по всьому периметру ділянки. До юридичних ознак земельної ділянки безспірно відноситься така ознака, як наявність встановлених щодо неї прав»<sup>5</sup>.

У 2011 році Земельний кодекс України доповнений ст. 79-1 під назвою «Формування земельної ділянки як об'єкта цивільних прав» (зміни вступили в дію з 1 січня 2013 року). Відповідно до ч. 1 цієї статті 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 (ч. 4 ст. 79-1). Відповідно до ч. 9, 10 названої статті «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». Тобто сьогодні правовою ознакою земельної ділянки як об'єкта цивільних прав є отримання кадастрового номеру та проходження державної реєстрації речових прав.

Однак, зважаючи на перманентні зміни земельного і цивільного законодавства в частині процедури та юридичного оформлення приватизації земель, встановлення та легального підтвердження речових прав на земельні ділянки (отримання свідоцтв про право власності, державних актів тощо), а також ряд суб'єктивних факторів, пов'язаних з власністю на об'єкти нерухомості та земельні ділянки під ними, практика ще тривалий час стикається і буде стикатися з «несформованими земельними ділянками». П. Ф. Кулинич вказує на принаймні дві групи земельних ділянок, які можна віднести до несформованих: «До першої групи несформованих земельних ділянок слід, на нашу думку, віднести земельні ділянки, які передавалися у приватну власність громадян (приватизувалися) на підставі Декрету Кабінету Міністрів України Про приватизацію земельних ділянок від 26 грудня 1992 р. Йдеться про мільйони земельних ділянок, які були надані протягом тривалого періоду часу (20-80 роки ХХ ст.), за різними правилами та з різною точністю. Крім того, до першої групи несформованих земельних ділянок потрібно віднести всі земельні ділянки, які надані у постійне користування громадянам та юридичним особам протягом

<sup>1</sup> Харитонов, Є.О. (2008). *Цивільний кодекс України: науково-практичний коментар*. Харків: Одіссей, 192.

<sup>2</sup> Семків, В.В. (2013). Про предмет договорів на використання природних ресурсів. *Актуальні проблеми держави і права*, 69, 543.

<sup>3</sup> Спасибо-Фатеева, І.В. (ред.) (2015). *Харьковская цивилистическая школа: объекты гражданских прав: монография*. Харьков: Право, 263.

<sup>4</sup> Кулинич, О.П. (2014). До питання про визначення земельної ділянки як об'єкта цивільних та земельних прав. *Науковий вісник Національного університету біоресурсів і природокористування України*, 197, 2, 183.

<sup>5</sup> Кулинич, П.Ф. (2010). Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*, 3, 217.

усіх років радянської влади (1918-1991 рр.). Для всіх несформованих земельних ділянок першої групи характерним є відсутність землевпорядної документації, якою визначалися б межі, площа та місце розташування ділянок. До другої групи несформованих земельних ділянок слід віднести всі інші земельні ділянки, які передані громадянам та юридичним особам у власність та користування до 2004 рр<sup>1</sup>. За загальним правилом, власники несформованих земельних ділянок позбавлені права розпорядження ними, однак вони фактично зберігають можливість володіння і користування. Крім того, несформована земельна ділянка може стати об'єктом спадкування. Таким чином, несформовані земельні ділянки також є об'єктами цивільних прав.

У науковій літературі висловлюються пропозиції щодо особливого режиму земельних ділянок в системі об'єктів нерухомого майна, нерухомості. Так, О. Г. Бондар, не заперечуючи загалом майновий характер відносин власності на землю і земельних ділянок, обґрунтовує розмежування категорій «нерухоме майно» і «нерухомість» щодо земельних ділянок. «Земля як багатоаспектний та поліфункціональний об'єкт (перш за все, природний) має значну кількість принципово важливих особливостей, які дозволяють відмежувати її від тих речей, які на підставі тісного нерозривного зв'язку з нею кваліфікуються як нерухоме майно. Тому конструкція «земля як нерухоме майно» є некоректною. Більш прийнятним є вживання терміна «земельна нерухомість». Як компроміс (враховуючи термінологічні звички, що склалися історично) можна запропонувати категорію «нерухомість в широкому розумінні», яка б охоплювала як нерухоме майно, так і земельну нерухомість<sup>2</sup>. Однак, на нашу думку, таке розмежування є штучним та не відповідає приписам чинного законодавства. Підтвердження тотожності розуміння та правового режиму «нерухомих речей», «нерухомого майна», «нерухомості» є, насамперед, формулювання змісту ст. 181 Цивільного кодексу України, де вони розглядаються як синоніми, а також легальні дефініції цих понять, закріплені в інших законодавчих актах. Земельні ділянки відносяться до нерухомих речей (нерухомості), однак мають особливий правовий режим, з урахуванням об'єктивних особливостей земель як природного об'єкту та формально-юридичних положень, пов'язаних з поширенням на них норм земельного права.

У контексті аналізу нерухомих речей виникає питання про правовий режим природних об'єктів та природних ресурсів, які знаходяться в межах відповідної земельної ділянки: чи можна їх розглядати як самостійну нерухомість чи тільки як елементи (складові) земельної ділянки? І. В. Мироненко приходиться до висновку, що «якщо за вченням римських юристів, яке довгий час вважалося аксіомою, право власності поширювалося на глибину під поверхнею земельної ділянки і на висоту над нею до безкінечності, то сучасна світова практика регулювання відносин власності на землю пішла по шляху звуження поняття землі як об'єкта права власності та формування спеціального законодавства, що регулює використання «відділених» від землі природних ресурсів<sup>3</sup>. П. Ф. Кулинич, досліджуючи розуміння земельної ділянки, як об'єкта правовідносин, і виходячи з формулювання поняття земельної ділянки в ст. 79 Земельного кодексу України, робить висновок, що законодавець не називає в якості її складових частин ні природні ресурси (ліси, води, надра), ні будівлі і споруди, що можуть бути розташовані на земельній ділянці. Вона, як частина земної поверхні, абстрагована від інших природних ресурсів, які на ній можуть бути розташовані<sup>4</sup>.

Водночас, в ч. 2 ст. 79 Земельного кодексу України закріплено, що 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 порушує прав інших осіб. Тривалий час ця норма входила в колізію з нормами спеціальних актів – Лісового кодексу України та Водного кодексу України, які, зокрема, не передбачали можливості приватної власності на ліси та водні об'єкти. В 2006 році були внесені зміни до Лісового кодексу України, які, певною мірою усунули відповідні колізії. Водне ж законодавство і сьогодні

<sup>1</sup> Кулинич, П. Ф. (2013). Земельна ділянка як об'єкт земельно-реєстраційних правовідносин. *Держава і право. Юридичні і політичні науки*, 60, 325-327.

<sup>2</sup> Бондар, О. Г. (2000). Земельна нерухомість як об'єкт правового регулювання: проблеми термінології. *Вісник Університету внутрішніх справ МВС України*, 11, 320-321.

<sup>3</sup> Мироненко, І. В. (2012). *Зміст та межі здійснення права приватної власності на землю в Україні*: монографія. Івано-Франківськ: Супрун В.П., 46.

<sup>4</sup> Кулинич, П.Ф. (2010). Земельна ділянка як об'єкт правових відносин: поняття, ознаки, види. *Часопис Київського університету права*, 3, 215.

не відповідає положенням земельного щодо поширення прав власників земельних ділянок і на водні об'єкти, що на них розміщені.

Досліджуючи співвідношення і розмежування «земельної ділянки як нерухомості» та «нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки» І. В. Мироненко робить висновок, що належність певного об'єкта до «нерухомого майна, відмінного від земельної ділянки», повинно визначатися поєднання фізичних (нерозривний зв'язок з земельною ділянкою) та юридичних (державна реєстрація у якості нерухомості) ознак<sup>1</sup>. На думку І. В. Спасибо-Фатєєвої, державна реєстрація є наслідком фактичної належності майна до категорії нерухомого, а не його ознакою; якщо будь-яка річ буде відноситися до нерухомості за своєю природою, то вона обов'язково мусить піддаватися державній реєстрації<sup>2</sup>.

Обґрунтовуючи особливий правовий режим нерухомого майна, науковці вказують, що він полягає в тому, що право власності, інші речові права на нерухомість, їх обмеження, виникнення, перехід і припинення підлягають в обов'язковому порядку державній реєстрації в Єдиному державному реєстрі речових прав. Особливий правовий режим нерухомості зводиться до: особливого порядку набуття права власності на неї; особливого порядку її відчуження; особливої форми правочинів, об'єктами яких виступають нерухомі речі<sup>3</sup>. У Державному реєстрі прав реєструються речові права та їх обтяження на земельні ділянки, а також на об'єкти нерухомого майна, розташовані на земельній ділянці, переміщення яких неможливе без їх знецінення та зміни призначення, а саме: підприємства як єдині майнові комплекси, житлові будинки, будівлі, споруди, а також їх окремі частини, квартири, житлові та нежитлові приміщення (ч. 1 ст. 5 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень»). Як бачимо, лісові ділянки, ділянки надр та водні об'єкти в цьому переліку не названі.

Досліджуючи поставлене вище питання варто звернутися до положень ч. 1 ст. 13 Лісового кодексу України, згідно з яким право приватної власності на ліси громадян та юридичних осіб України виникає з моменту одержання ними документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, та їх державної реєстрації. Як зазначають автори науково-практичного коментаря до Лісового кодексу України, «роздільні правові режими земельних ділянок та лісів у момент набуття права приватної власності поєднуються одним колом юридичних фактів – одержанням документів, що посвідчують право власності на земельну ділянку, та їх державною реєстрацією»<sup>4</sup>.

Земельні ділянки, ділянки надр, ліси, інші багаторічні насадження, водні об'єкти не лише нерозривно пов'язані між собою, але не можуть фактично існувати поза цим зв'язком. Їх самостійне юридичне оформлення також не передбачене. За загальним правилом, природні об'єкти, розташовані на земельній ділянці не можна вважати окремими нерухомими речами, самостійними об'єктами цивільних прав, їх роздільний цивільний оборот неможливий.

Однак, українське законодавство та практика правореалізації має підтвердження протилежного. По-перше, це стосується самостійного значення окремих водних об'єктів та лісових ділянок як об'єктів цивільних правовідносин.

З першого погляду, водний об'єкт (озеро, ставок, морська акваторія) невіддільний від земельної ділянки (дна водного об'єкта) і реальне переміщення його неможливе. Цей зв'язок відображається в нині діючій редакції ст. 51 Водного кодексу України, в якій об'єктом оренди визнаний комплексний об'єкт: водний об'єкт разом з земельною ділянкою. Однак, законодавство України закріплює і інший варіант, зокрема, визнання частин водних об'єктів самостійними об'єктами зобов'язальних відносин. Відповідно до ч. 1 ст. 14 Закону України «Про аквакультуру» «частини рибогосподарського водного об'єкта надаються в користування на умовах оренди юридичній чи фізичній особі органами, які здійснюють розпорядження земельними ділянками під водою (водним простором) відповідно до Земельного кодексу України, лише для розміщення плавучих рибницьких садків. У такому разі межі наданої в користування частини

<sup>1</sup> Мироненко, І.В. (2014). Поняття та ознаки нерухомого майна. *Актуальні проблеми вдосконалення чинного законодавства України*, 34, 161.

<sup>2</sup> Спасибо-Фатєєва, І. В. (2012). *Цивілістика: на шляху формування доктрин*. Харків: Золоті сторінки, 390.

<sup>3</sup> Грушинська, Н.І. (2014). Правовий режим нерухомого майна як об'єкта цивільних прав. *Науковий вісник Херсонського державного університету*, 5, 1, 165.

<sup>4</sup> Балюк, Г. І. (ред.) (2009). *Науково-практичний коментар Лісового кодексу України*. Київ: Юрінком Інтер, 37.

рибогосподарського водного об'єкта визначаються координатами відведеної акваторії. Відведення земельної ділянки водного фонду під водою (водним простором) та встановлення її меж у природі (на місцевості) не здійснюються».

Лісовий кодекс України в ст. 18 визнає об'єктом довгострокового тимчасового користування лісами лісові ділянки. Відповідно до ст. 1 Лісового кодексу України лісова ділянка – це ділянка лісового фонду України з визначеними межами, виділена відповідно до цього Кодексу для ведення лісового господарства та використання лісових ресурсів без вилучення її у землекористувача або власника землі. Тобто надання і відведення в природі земельної ділянки під лісом в цьому випадку не здійснюється. Тривалий час на практиці недобросовісні лісокористувачі на підставі рішення про надання лісової ділянки і укладеного договору з постійним лісокористувачем фактично здійснювали використання земельних ділянок, зводили капітальні споруди, а потім їх узаконювали і наступним кроком набували у власність переведену з земель лісогосподарського призначення земельну ділянку. Ситуація зумовлювалася, багато в чому, відсутністю детальних нормативних вимог до порядку використання лісів, типового договору, чітко визначених обов'язків тимчасового користувача та підстав припинення відносин лісокористування. Сьогодні ці прогалини в законодавстві в більшості ліквідовані. Як зазначає Н. Р. Кобецька, у даному випадку, погоджуючись із об'єктивною нероздільністю землі і лісу, об'єктом використання виступає саме ліс (конкретна лісова ділянка), як комплексний природний об'єкт, його корисні властивості, зумовлені природними характеристиками та нерозривним екологічним зв'язком усіх компонентів, які його утворюють. Інтерес природокористувача спрямований на даний об'єкт, а земельна ділянка, на якій він розміщений, є лише територіальним базисом, необхідним для забезпечення належного лісокористування. Проблеми, які виникли на практиці в процесі застосування відповідних норм, пов'язані не з недоліком законодавчої конструкції, а з відсутністю детальної правової регламентації відповідних відносин, контролю і відповідальності за порушення, неналежною правовою і екологічною культурою<sup>1</sup>.

По-друге, є ряд об'єктів, які ми пропонуємо назвати «квазі-природними об'єктами» (штучно створені, але які мають нерозривний зв'язок з навколишнім природним середовищем), щодо яких виникають проблеми з ідентифікацією в системі речей.

Це, насамперед, стосується рибницьких ставків. Водний кодекс України відносить ставок до штучно створених водних об'єктів. Водночас, відповідно до п.1.9.18 Методики обстеження і паспортизації гідротехнічних споруд систем гідравлічного вилучення та складування промислових відходів, затвердженої наказом Державного комітету України у справах містобудування і архітектури 19.12.1995 р. № 252 ставок є різновидом гідротехнічних споруд. Відповідно, з позицій цивільного права, ставок є різновидом нерухомого майна – спорудою. В наукових дослідженнях в сфері бухгалтерського обліку рибницькі ставки відносять до гідротехнічних споруд та пропонують визнавати їх цілісними майновими комплексами, що «дасть можливість уникнути ситуації, коли гідроспоруди, що не увійшли до статутних фондів новостворених рибницьких підприємств, знаходяться у державній власності, а земельні ділянки під ними – у комунальній, державній чи приватній»<sup>2</sup>. Однак, на практиці в більшості випадків питання про те, хто, коли і за які кошти створив ці споруди (зокрема, рибницькі ставки) залишається відкритим, оскільки відсутня технічна документація. Це породжує судові спори про визнання прав на такі споруди. Прикладом може бути справа № 16/231-О-08 про визнання за ДП «Укрриба» права повного господарського відання на державне нерухоме майно: гідротехнічні споруди, що утворюють ставок «Гайдамаки» загальною площею 27, 1985 га; ставок «Чобіток» загальною площею 180, 1015 га; ставок «Круглик» загальною площею 251,5455 га; ставок «Костин Шпиль» загальною площею 110,5 га. та скасування розпоряджень Новотроїцької районної державної адміністрації № 139 від 07.03.2006 та № 566 від 12.12.2006 "Про укладання договорів оренди земель водного фонду з ПОСП «Тепло-Огарьовське» і ФГ «Едельвейс». Суд першої інстанції задовольнив позовні вимоги, вказавши, що факт права повного господарського відання підтверджується актом

<sup>1</sup> Кобецька, Н. Р. (2016). *Дозвільне і договірне регулювання використання природних ресурсів в Україні: питання теорії та практики*: монографія. Івано-Франківськ: Прикарпат. нац. ун-т ім. Василя Стефаника, 182.

<sup>2</sup> Півторак, М.В. (2006). *Облік основних засобів у рибному господарстві: автореферат дисертації на здобуття наукового ступеня кандидата економічних наук*. Київ: Національний науковий центр Інститут аграрної економіки Української академії аграрних наук, 9-10.

приймання-передачі державного майна від 28.02.06, за яким ДП «Азовський центр ПівденНІРО» передало, а ДП «Укрриба» прийняло на свій баланс майно згідно додатку № 1. Водночас, суд апеляційної інстанції, а пізніше Вищий господарський суд України, не погодились з прийнятим рішенням. В обґрунтуванні рішення Вищого господарського суду України вказувалось наступне. Враховуючи, що право власності на нерухомі речі підлягає обов'язковій державній реєстрації, захист права повного господарського відання на момент звернення особи з вимогою про це, можливий лише за наявності належним чином зареєстрованого права власності за особою, яка закріпила таке майно на праві повного господарського відання. Апеляційним господарським судом при розгляді справи було встановлено, що доказів державної реєстрації права власності на спірні гідротехнічні споруди, які є нерухомими речами, у встановленому законом порядку за відповідною особою позивачем не надано. В зв'язку з чим судом обґрунтовано було зроблено висновок, що відсутність державної реєстрації права власності на спірні гідротехнічні споруди, унеможливує визнання права повного господарського відання за ним на вказані гідротехнічні споруди. З огляду на зазначені висновки, за відсутності належним чином оформленого права власності на майно (гідротехнічні споруди), що знаходиться на земельних ділянках, щодо яких прийнято відповідачем спірні розпорядження, перебування спірних водних об'єктів місцевого значення у виключній власності народу України та наявності повноважень щодо розпорядження ними у Херсонської обласної ради, колегія суддів апеляційної інстанції обґрунтовано дійшла висновку про відсутність порушення прав позивача при прийнятті розпоряджень № 566 від 12.12.05 та № 139 від 07.03.06 Новотроїцькою райдержадміністрацією<sup>1</sup>.

Подібна ситуація з багаторічними насадженнями. Відповідно до п. 2.14. Положення про громадське майно (основні засоби) споживчої кооперації України, до багаторічних насаджень відносяться усі штучні багаторічні насадження, незважаючи на їх вік: плодово-ягідні насадження всіх видів (дерева та куці); зелені та декоративні насадження на вулицях, площах, у парках, садах, скверах, на території підприємств, у дворах житлових будинків тощо. В Порядку застосування Плану рахунків бухгалтерського обліку в державному секторі, затвердженому наказом Міністерства фінансів України від 29.12.2015 № 1219, багаторічні насадження визначені основними засобами виробництва, які обліковуються на окремих субрахунках (1017 (1027) «Тварини та багаторічні насадження»). Ситуація ускладнилася ще й тим, що відповідно до п. 21 Методики уточнення складу і вартості пайових фондів майна членів колективних сільськогосподарських підприємств, у тому числі реорганізованих, затвердженою постановою Кабінету Міністрів України від 28.02.2001 № 177, багаторічні насадження віднесено до окремого майна та встановлено, що його не можна виділяти в натурі в рахунок майнового паю. Відповідно, на практиці склалася ситуація, коли власником багаторічних насаджень є сільськогосподарське підприємство, а власником земельної ділянки (паю) стають громадяни. Як відзначалося в наукових публікаціях, «включення багаторічних насаджень до переліку майна, яке не підлягає приватизації, фактично створило правовий колапс, аналогічний до набрання чинності ЦК України ст. 120 ЗК України у редакції 2001 р., за якою допускалась можливість відчуження будівлі чи споруди без відчуження земельної ділянки»<sup>2</sup>. Наслідком цього рішення стало укладення договорів купівлі-продажу багаторічних насаджень. В цих договорах вони виступали самостійним об'єктом, що суперечило принципу єдності земельної ділянки та інших природних об'єктів (в т. ч. багаторічних насаджень), визначеному ст. 373 Цивільного кодексу України, ст. 79 Земельного кодексу України. Разом з тим, сьогодні і в наукових публікаціях, і в судовій практиці визначено єдиний підхід щодо розуміння зв'язку земельної ділянки і багаторічних насаджень. Зокрема, у постанові Верховного суду України від 25 лютого 2015 року по справі № № 6-14цс15 про визнання недійсним договору купівлі-продажу багаторічних насаджень суд обґрунтував правову позицію, що багаторічні насадження не можуть розглядатися, як окремий об'єкт права власності без земельної ділянки, на якій вони знаходяться, оскільки є складовою частиною земельної ділянки. В обґрунтуванні своєї позиції суд виходив з приписів ч. 2 ст. 79 Земельного кодексу України та ч. 3 ст. 373 Цивільного кодексу України, відповідно до яких право власності на земельну ділянку поширюється в її межах на поверхневий (грунтовий) шар, а також

<sup>1</sup> *Постанова по справі № 16/231-О-08, 2009* (Вищий господарський суд України). *Офіційний сайт Вищого господарського суду України* <[http://www.arbitr.gov.ua/docs/28\\_2270817.html](http://www.arbitr.gov.ua/docs/28_2270817.html)> (2019, липень, 15).

<sup>2</sup> Холод, В. В. (2014). Деякі аспекти визначення правового режиму земельної ділянки та багаторічних насаджень. *Науковий вісник Міжнародного гуманітарного університету. Серія: Юриспруденція*, 9-2, 1, 184.

на водні об'єкти, ліси і багаторічні насадження, які на ній знаходяться. Враховуючи викладене, у правовідносинах, що склалися між реорганізованим сільськогосподарським підприємством та громадянином, багаторічні насадження не можуть розглядатися, як окремий об'єкт права власності без земельної ділянки, на якій вони знаходяться, оскільки є складовою частиною земельної ділянки. Перебування багаторічних насаджень на балансі підприємства не може вважатись підтвердженням права власності на ці насадження, оскільки баланс підприємства (організації) є формою бухгалтерського обліку, визначення складу і вартості майна і не свідчить про знаходження майна у власності (володінні) підприємства (організації)<sup>1</sup>. Такі висновки Верховного Суду стали основою для прийняття в подальшому аналогічних рішень місцевими судами.

Таким чином, аналіз правового режиму земельних ділянок та індивідуалізованих частин природних об'єктів, які розміщені на цих ділянках підтверджує висновок про те, що земельні ділянки, ділянки надр, ліси, інші багаторічні насадження, водні об'єкти нерозривно пов'язані між собою і є складовою нерухомою річчю. Природні об'єкти, розташовані на земельній ділянці як складові її частини не підлягають відокремленню. Таке положення має знайти своє чітке закріплення в законодавстві. Разом з тим, в окремих зобов'язальних правовідносинах об'єктами можуть виступати індивідуалізовані природні об'єкти без земельної ділянки, на якій вони розміщені. Це пов'язано з особливостями, цільовим призначенням використання природних об'єктів та їх ресурсів і обумовлено в нормах спеціальних природоресурсних актів.

### References:

1. Baliuk, H. I. (ed.) (2009). *Naukovo-praktychnyi komentar Lisovoho kodeksu Ukrainy* [Scientific and Practical Commentary of the Forest Code of Ukraine]. Kiev: Yurinkom Inter. [in Ukrainian].
2. Bondar, O. H. (2000). Zemelna nerukhomist yak ob'iekt pravovoho rehuliuвання: problemy terminolohii [Land property as an object of legal regulation: problems of terminology]. *Visnyk Universytetu vnutrishnikh sprav MVS Ukrainy* [Bulletin of the University of Internal Affairs of the Ministry of Internal Affairs of Ukraine], 11, 317-321. [in Ukrainian].
3. Dzera, O. V., Kuznietsova, N. S., Luts, V. V. (ed.) (2013). *Naukovo-praktychnyi komentar Tsyvilnogo kodeksu Ukrainy: u 2 t.* [Scientific and Practical Commentary of the Civil Code of Ukraine]. Kyiv: Yurinkom Inter. [in Ukrainian].
4. Hrushchynska, N. I. (2014). Pravovyi rezhym nerukhomoho maina yak obiekta tsyvilnykh prav [Legal regime of real estate as an object of civil rights]. *Naukovyi visnyk Khersonskoho derzhavnoho universytetu* [Scientific Herald of Kherson State University], 5, 1, 164-167. [in Ukrainian].
5. Kharytonov, Ye. O. (2008). *Tsyvilnyi kodeks Ukrainy: naukovo-praktychnyi komentar*. [Civil Code of Ukraine: scientific and practical commentary]. Kharkiv: Odissei. [in Ukrainian].
6. Kholod, V. V. (2014). Deiaki aspekty vyznachennia pravovoho rezhymu zemelnoi dilianky ta bahatorichnykh nasadzen [Some aspects of determining the legal regime of land and perennial planting]. *Naukovyi visnyk Mizhnarodnoho humanitarnoho universytetu. Yurysprudentsiia* [Scientific Herald of the International Humanitarian University. Jurisprudence], 9-2, 1, 182-185. [in Ukrainian].
7. Kobetska, N.R. (2016). *Dozvilne i dohovirne rehuliuвання vykorystannia pryrodnykh resursiv v Ukraini: pytannia teorii ta praktyky* [Permit and contractual regulation of the use of natural resources in Ukraine: questions of theory and practice: monograph]. Ivano-Frankivsk: Vasyl Stefanyk Precarpathian National University. [in Ukrainian].
8. Kulynych, O. P. (2014). Do pytannia pro vyznachennia zemelnoi dilianky yak obiekta tsyvilnykh ta zemelnykh prav [On the question of determining the land plot as an object of civil and land rights]. *Naukovyi visnyk Natsionalnoho universytetu bioresursiv i pryrodokorystuvannia Ukrainy* [Scientific herald of the National University of Bioresources and Nature Management of Ukraine], 197, 2, 182-188. [in Ukrainian].
9. Kulynych, P. F. (2010). Zemelna dilianka yak ob'iekt pravovykh vidnosyn: poniattia, oznaky, vydy [Land plot as an object of legal relations: concepts, attributes, types]. *Chasopys Kyivskoho universytetu prava* [The Journal of the Kyiv University of Law], 3, 215-219. [in Ukrainian].
10. Kulynych, P. F. (2013). Zemelna dilianka yak obiekt zemelno-reiestratsiinykh pravovidnosyn [Types of land plots as objects of land registration legal relations]. *Derzhava i pravo. Yurydychni i politychni nauky* [State and Law. Legal and Political Sciences], 60, 324-330. [in Ukrainian].
11. Myronenko, I. V. (2012). *Zmist ta mezhi zdiisnennia prava pryvatnoi vlasnosti na zemliu v Ukraini: monohrafiia* [The content and limits of realization of the right of private property to land in Ukraine: monograph]. Ivano-Frankivsk: Suprun V.P. [in Ukrainian].

<sup>1</sup> *Постанова по справі № 6-14цс15, 2015* (Верховний Суд України). *Єдиний державний реєстр судових рішень* <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/42886580>> (2019, липень, 15).

12. Myronenko, I. V. (2014). Poniattia ta oznaky nerukhomoho maina [Concept and characteristics of real estate property]. *Aktualni problemy vdoskonalennia chynnoho zakonodavstva Ukrainy* [Actual problems of improving the current legislation of Ukraine], 34, 154-163. [in Ukrainian].
13. Pivtorak, M. V. (2006). Oblik osnovnykh zasobiv u rybnomu hospodarstvi: *avtoreferet dysertatsij na zdobuttya naukovoogo stupenyu kandidata ekonomihnykh nauk* [Accounting for fixed assets in the fisheries sector: Abstract thesis of PhD of the History]. Kyiv: National Science Center Institute of Agrarian Economics of the Ukrainian Academy of Agrarian Sciences. [in Ukrainian].
14. *Postanova po spravi № 16/231-O-08, 2009* (Vyshchyi hospodarskyi sud Ukrainy) [Resolution in the case № 16/231-O-08, 2009 of the Supreme Economic Court of Ukraine]. *Ofitsiynyy sayt Vyshchoho hospodarskoho sudu Ukrainy* [Official site of the Supreme Economic Court of Ukraine] <[http://www.arbitr.gov.ua/docs/28\\_2270817.html](http://www.arbitr.gov.ua/docs/28_2270817.html)> [in Ukrainian]. (2019, July, 15).
15. *Postanova po spravi № 6-14tss15, 2015* (Verkhovnyi Sud Ukrainy) [Resolution in the case № 6-14tss15 [2015] of the Supreme Court of Ukraine]. *Yedynyy derzhavnyy reyestr sudovykh rishen* [The only state register of court decisions] <<http://reyestr.court.gov.ua/Review/42886580>> [in Ukrainian]. (2019, July 15).
16. Semkiv, V.V. (2013). Pro predmet dohovoriv na vykorystannia pryrodnykh resursiv [On the subject of the natural resources use contracts]. *Aktualni problemy derzhavy i prava* [Current Problems of State and Law], 69, 541-547. [in Ukrainian].
17. Slobodianiuk, S. O. (2011). Okremi aspekty pravovoi pryrody nerukhomoho maina [Separate aspects of the legal nature of real estate]. *Aktualni problemy tsyvilnoho, simeinoho ta mizhnarodnoho pryvatnoho prava (Matvievski tsyvilistychni chytannia): materialy nauково-praktychnoi konferentsii (m. Kyiv, 16 veresnia 2010 r.)* [Actual problems of civil, family and private international law (Matveev Civic Readings): materials of the scientific and practical conference (Kyiv, September 16, 2010)], 385-388. [in Ukrainian].
18. Spasibo-Fateeva, I. V. (ed.) (2015). *Harkovskaja civilisticheskaja shkola: objekty grazhdanskih prav* [Kharkov School of Civil Law: Objects of Civil Rights]. Harkov: Pravo. [in Russian].
19. Spasybo-Fatieieva, I. V. (2012). *Tsyvilistyka: na shliakhu formuvannia doktryn* [Civil Law: on the path to the formation of doctrines]. Kharkiv: Zoloti storinky. [in Ukrainian].
20. Tolstoj, Ju. K., Sergeev, A. P. (ed.) (1997). *Grazhdanskoe pravo* [Civil law]. Moscow: Prospekt. [in Russian].