

Земельне право

УДК 349.414

**Милоненко Юлія Валеріївна**

*студентка*

*Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого*

**Милоненко Юлия Валерьевна**

*студентка*

*Национального юридического университета имени Ярослава Мудрого*

**Mylonenko Yulia**

*Student of the*

*Yaroslav Mudryi National Law University*

**Науковий керівник:**

**Покальчук Михайло Юрійович**

*кандидат юридичних наук*

*Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого*

**ПРАВОВІ ПИТАННЯ СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ НА**

**ЗЕМЕЛЬНІ ДІЛЯНКИ**

**ПРАВОВЫЕ ВОПРОСЫ ОБЩЕЙ ДОЛЕВОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА**

**ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК**

**LEGAL ISSUES OF JOINT PARTIAL OWNERSHIP OF LAND**

**Анотація.** статті аналізується правова природа інституту спільної часткової власності та його практичне застосування в процесі регулювання земельних відносин. Наводяться підходи науковців до розуміння права власності, та права спільної часткової власності на землю. Досліджується суб'єктний склад правовідносин спільної часткової власності на земельну ділянку. Наводяться підстави класифікації підстав набуття спільної власності. Наводяться підстави набуття права власності на земельну

ділянку державою. Розкривається специфіка держави як суб'єкта права спільної часткової власності на землю. При дослідженні правових норм в аспекті зазначеного питання було встановлено що держава так само як і фізичні, юридичні особи та органи місцевого самоврядування може ставати співвласником земельної ділянки, однак фактично реалізувати таке право без обмеження прав співвласників буде вкрай проблематично. Визначається право спільної часткової власності на земельні ділянки, як комплексний правовий інститут, що за своєю конструкцією є інститутом цивільного права а за предметом регулювання – земельного та аграрного права. Пропонується внести у Земельний кодекс окремий розділ, у якому будуть прописані підстави набуття та припинення права спільної часткової власності, а також процедура реалізації цього права в процесі взаємодії різних категорій суб'єктів права спільної часткової власності на земельні ділянки.

**Ключові слова:** земля, земельна ділянка, право власності, спільна часткова власність, співвласники, Земельний кодекс, право землекористування.

**Аннотація.** В статье анализируется правовая природа института общей долевой собственности и его практическое применение в процессе регулирования земельных отношений. Приводятся подходы ученых к пониманию права собственности, и права собственности на землю. Исследуется субъектный состав правоотношений общей долевой собственности на земельный участок. Приводятся основные классификации оснований приобретения совместной собственности. Приводятся основания приобретения права собственности на земельный участок государством. Раскрывается специфика государства как субъекта права собственности на землю. При исследовании правовых норм в аспекте данного вопроса было установлено, что государство, так же как и физические, юридические лица и органы местного самоуправления может

*становиться совладельцем земельного участка, однако фактически реализовать такое право без ограничения прав совладельцев будет крайне проблематично. Определяется право общей долевой собственности на земельные участки как комплексный правовой институт, по своей конструкции является институтом гражданского права, а по предмету регулирования - земельного и аграрного права. Предлагается внести в Земельный кодекс отдельный раздел, в котором будут прописаны основания приобретения и прекращения права собственности, а также процедура реализации этого права, в процессе взаимодействия различных категорий субъектов права собственности на земельные участки.*

**Ключевые слова:** земля, земельный участок, право собственности, общая долевая собственность, совладельцы, Земельный кодекс, право землепользования.

**Summary.** *The legal nature of the institute of common ownership and its practical application in the process of regulating land relations are analyzed in the article. The approaches of scientists to the understanding of property right and land ownership are given. The composition of subjects of legal relations of the common share ownership of a land plot is being investigated. The main classifications of the grounds for acquisition of joint partial ownership are given. Grounds for acquisition of title to a land plot by the state shall be given. The specifics of the state as the subject of land ownership are revealed. In the course of research of legal norms in the aspect of this issue, it was established that the state, as well as individuals, legal entities and local self-government bodies may become co-owners of a land plot, but it would be extremely problematic to actually exercise such right without limiting the rights of co-owners. The right of common share ownership of land plots is defined as a complex legal institution, by its construction it is an institution of civil law, and by the subject of regulation – land and agrarian law. It is proposed to introduce a separate section in the Land Code, which will specify the grounds for acquisition and termination of ownership, as*

*well as the procedure for exercising this right in the process of interaction between different categories of subjects of ownership of land plots.*

**Key words:** *land, land plot, right of ownership, common share ownership, co-owners, Land Code, right of land use.*

**Актуальність.** Як відомо Україна є державою аграрно-промислового спрямування, тому правове регулювання відносин у сфері розпорядження головним державним ресурсом на сьогодні є вкрай важливим. З огляду на останні зміни у Земельному законодавстві не важко передбачити, що дуже скоро вплив цивільно-правових норм на земельні відносини суттєво збільшиться. Тому дослідження втілення правового інституту спільної часткової власності у нормах земельного права набуває особливої актуальності.

**Постановка проблеми.** У сучасних реаліях правове регулювання земельних відносин знаходиться на стадії своєї змістовної трансформації, і застосування до регулювання земельних відносин цивільно-правових інститутів є об'єктивною необхідністю. Однак, з огляду на неподільність та специфічність предмета земельних відносин, застосування саме інституту спільної часткової власності може стати вкрай проблемним.

**Аналіз останніх досліджень і публікацій.** Питаннями власності на землю займалися такі вчені як В.І. Андрейцев, А.М. Мірошниченко, В.В. Носік, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга, А.О. Чирик, М. А. Просекін, О. С. Яворська.

**Формулювання цілей статті.** Метою статті є дослідження інституту спільної часткової власності на земельні ділянки, комплексний огляд основних положень спільної власності, а також їх застосування у регулюванні земельних відносин.

**Викладення основного матеріалу.** Аналізуючи нормативну базу земельного, аграрного й інших суміжних галузей права, можна стверджувати,

що в Україні існує суттєва проблема визначення правової природи та реалізації власності на землю. Основні розробки правників-науковців сьогодні присвячені саме дослідженню правових аспектів власності на землю, що є цілком логічним з огляду на виняткову важливість цього правового інституту у забезпеченні територіального верховенства держави, цілісності і недоторканності державної території та кордонів, а також на виключну роль права власності на землю в системі гарантованих Конституцією прав та свобод.

Так Основний закон держави гарантує верховенство та абсолютність права власності на землю. Вилучення земельної ділянки можливе лише у винятковому випадку – з мотивів суспільної необхідності на підставі і в порядку, встановлених Земельним кодексом України, та за умови попереднього і повного відшкодування її вартості [1].

З такого конституційного визначення права власності на землю логічним висновком є те, що у земельному праві переважає право приватної власності на землю, однак, дуже часто виникають ситуації, коли власниками однієї і тієї ж земельної ділянки є різні особи, так виникає право спільної власності.

У залежності від суб'єктного складу та характеру відносин між ними спільна власність поділяється на часткову чи сумісну. Право спільної власності у майнових відносинах у цивільному праві існує вже доволі довгий час, натомість для земельного права цей інститут є новим.

Частина 3 ст. 355 Цивільного кодексу України встановлює, що право спільної власності виникає з підстав, не заборонених законом.

Формулюючи загальну цивілістичну норму у Земельному кодексі України в статті 86 законодавець встановив, що земельна ділянка може знаходитись у спільній власності з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність), або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність) [2].

О. Чирик у своєму дисертаційному дослідженні визначає зміст права спільної часткової власності на земельну ділянку, як право декількох осіб (фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави) щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою як єдиним об'єктом з визначеними частками їх у праві спільної часткової власності, що в сумі становлять одиницю [3, с. 4].

Враховуючи дуалізм правової регламентації відносин спільної часткової власності на земельні ділянки, доцільно, зводити співвідношення земельного і цивільного законодавства до формату загально-спеціальне. Загальними у цьому випадку будуть норми цивільного права, а спеціальними відповідно земельні норми. Це суттєво спростить правозастосування, адже за умови недостатньої земельно-правової регламентації окремих аспектів відносин спільної часткової власності на земельну ділянку, до таких відносин можна застосовувати цивільно-правові положення.

Вчені-правники наголошують на тому, що в Україні в повному обсязі не сформовано концепцію спільної власності на землю. Однак класифікацію підстав набуття права спільної власності у наукових джерелах все ж можна знайти. Так, загальноприйнятним є поділ підстав на первинні (початкові) та похідні (вторинні). Так, на думку О. Яворської, первинними підставами є підстави, за яких право власності на будь-яке майно виникає вперше, або незалежно від попередніх його власників. При вторинних підставах право власності ґрунтується лише на праві попереднього власника [4, с. 20].

Первинними підставами виникнення права спільної власності можуть виступати будь-які юридичні факти: створення спільної речі чи її спільне перероблення (специфікація), виявлення скарбу однією особою на земельній ділянці, у будівлі, що належать іншій особі, через набувальну давність у разі спільного володіння річчю, надходження в спільну власність плодів, продукції, отриманих від використання спільного майна, тощо.

Серед вторинних підстав виникнення спільної власності можна виділити цивільно-правову угоду, спадкування за законом чи за заповітом, а також інші підстави, за якими майно переходить у власність декількох співвласників [5, с. 234].

Важливим моментом у реалізації спільної часткової власності на землю є те, що учасник спільної часткової власності має чітко визначену наперед частку в праві власності на спільне майно (приміром, один співвласник володіє 1/5, два інших по 1/25 частки від обсягу земельної ділянки). Деякі автори зазначають, що кожному з учасників спільної часткової власності належить не частка у праві власності на річ, а право власності на конкретну частку спільного майна [5, с. 235].

Можна сказати, що розбіжність у формулюваннях несуттєва, однак, визнання за учасником спільної часткової власності права власності на реальну частину спільного майна фактично свідчило б про належність лише одному суб'єкту, а це вже підстава для самостійного розпорядження цією частиною майна. Частки можуть бути різними за обсягом, однак це не впливає на обсяг повноважень співвласників [5, с. 236].

Законодавство встановлює декілька умов набуття права спільної часткової власності, зокрема: при добровільному об'єднанні власниками належних їм земельних ділянок; придбанні земельної ділянки декількома особами за цивільно-правовими договорами; спадкування земельної ділянки декількома суб'єктами; за рішенням суду. Приміром, 25 Земельного кодексу України визначає, що у випадку здійснення приватизації земель державних та комунальних сільськогосподарських підприємств, земельні ділянки мають передаватися працівникам, та пенсіонерам що працювали на цих підприємствах з виділенням кожному з них земельної частки (паю) [6, с. 183].

Правовий режим спільної часткової власності на землю встановлюється з урахуванням інтересів усіх її учасників. Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у



спільній частковій власності, реалізується виключно за згодою співвласників відповідно до положень договору, а при недосягненні згоди — у судовому порядку. Співвласники мають право встановити порядок володіння, користування належними їм частками, визначити черговість та інші умови користування конкретною земельною ділянкою.

Особливим способом виникнення права спільної часткової власності є спадкування. Такий вид набуття права часткової власності є одним з найпоширеніших в Україні. Спадкування – це одна з форм зміни приватних власників земельної ділянки, яка є елементом земельного ринку [7, с.119].

Відповідно до статті 120 Земельного кодексу До особи, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, переходить право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення [2].

Наступною доволі поширеною у практиці підставою набуття права спільної часткової власності на земельні ділянки є договір. Щодо вимог до договору то імперативною умовою є те, що договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається у письмовій формі і посвідчується нотаріально.

Наступним важливим аспектом у розгляді даної теми є державна реєстрація прав на земельну ділянку. Стаття 2 Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень» від 01.07.2004 № 1952-IV визначає державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно як офіційне визнання і підтвердження державою факту трансформації прав на певний вид нерухомості, обтяження таких прав шляхом внесення запису до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно. Якщо ж говорити про державну реєстрацію права власності на земельну ділянку, то порядок її реєстрації регулюється також цим Законом [8].



Для того, щоб зареєструвати право спільної часткової власності на земельну ділянку та житловий будинок, потрібно подати заяву та необхідні документи. При цьому, заявникам не обов'язково робити таку дію одночасно. Плата проводиться кожним заявником окремо за кожну заяву, і так само видається свідоцтво та витяг — на підставі звернення особи із заявою до реєстраційної служби за місцем розташування нерухомого майна.

Як уже зазначалося раніше у спільній частковій власності на земельну ділянку кожному учаснику заздалегідь відомі частки в її складі як єдиного об'єкта, і, відповідно, частки їх прав. Власник частки земельної ділянки може вимагати виділення належної йому частки зі складу спільної земельної ділянки як окремо, так і з іншими співвласниками що вимагають виділення.

У разі продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі частки відповідно до норм чинного законодавства.

Стаття 80 Земельного кодексу України серед суб'єктів права власності виокремлює: а) громадян та юридичних осіб – на землі приватної власності; б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності; в) державу, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності. Безперечно, що названі суб'єкти – власники землі – обов'язково повинні мати статус суб'єктів земельних відносин [2].

Якщо стосовно фізичних осіб питання спільної часткової власності більш-менш врегульоване, то статус держави як суб'єкта права часткової власності досі викликає багато питань. Так стаття 84 Земельного кодексу України встановлює держава набуває права власності на землю у разі: а) відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; б) придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; в) прийняття

спадщини; г) передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами; г) конфіскації земельної ділянки [2].

Аналізуючи вищенаведену норму можна сказати, що держава може набути права спільної часткової власності на земельну ділянку в разі прийняття спадщини, придбання частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку за цивільно-правовими угодами, під час передачі своєї частки у праві спільної часткової власності територіальними громадами на користь держави, а також під час конфіскації. Однак процедура реалізації права спільної часткової власності держави поряд з іншими суб'єктами видається вкрай сумнівною. Оскільки по перше держава не може господарювати на землі самотійно у буквальному розумінні, тому частка власності держави буде передана в управління компетентного органу державної влади, або органу місцевого самоврядування, що в свою чергу суттєво ускладнить процедуру обрання режиму господарювання на землі, та взагалі можливість встановлення договірних відносин між співвласниками.

**Висновки та пропозиції** аналізуючи все вищенаведене слід зазначити, що право власності є важливим інститутом цивільного права, а право спільної власності у цьому інституті є специфічним підвидом права власності, що у свою чергу поділяється на спільну сумісну та спільну часткову власність. Із реалізацією спільної сумісної власності проблем не виникає, а от спільна часткова власність досі є підставою для наукових дискусій. Проаналізувавши положення обраної теми можемо зазначити, що право спільної часткової власності на землю є специфічним комплексним правовим інститутом, який за правовою конструкцією належить до цивілістичної галузі права, а за предметом правового регулювання – до земельного та аграрного права. Оскільки загальним засобам та способам правореалізації у цьому випадку протистоїть особливий охоронюваний об'єкт – земельні ресурси у вигляді земельних ділянок та паїв. До того ж, досі залишаються неточності щодо правового регулювання відносин співвласників, якими відповідно до

Земельного кодексу України, можуть бути як громадяни так і юридичні особи, держава чи органи місцевого самоврядування. Для усунення цієї проблеми вважаємо за доцільне на нормативному рівні приділити окрему увагу врегулюванню правового інституту спільної власності на землю, закріпивши підстави набуття та припинення права спільної часткової власності на землю, а також процедуру реалізації цього права в процесі взаємодії різних категорій суб'єктів права спільної часткової власності на земельні ділянки.

### **Література**

1. Конституція України від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. Відомості Верховної Ради України (ВВР).1996. № 30. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96%D0%B2%D1%80> (дата звернення: 25.04.2020)
2. Земельний кодекс України від 25.10. 2001 № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3-4. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14> (дата звернення: 25.04.2020)
3. Чирик А. О. Спільна часткова власність на земельну ділянку за земельним законодавством України: автореферат дис. канд.. юрид. наук А. О. Чирик: 12.00.06. Харків. 2019. С. 20.
4. Яворська О. С. Підстави виникнення права приватної власності фізичних осіб: дис. канд. юрид. наук О. С. Яворська. Львів. 1997. С. 212.
5. Просекін М. А. Підстави виникнення права спільної власності на землю фізичних та юридичних осіб // Вісник Національного університету «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого». Харків. 2013. № 1 (12) С. 232-240.
6. Чирик А. О. До питання про спільну часткову власність на земельні ділянки // Порівняльно-Аналітичне право. 2017. №6. С. 183-185.

7. Чирик А. О. Винекнення права спільної часткової власності у разі спадкування земельної ділянки // Науковий вісник публічного та приватного права. 2017. Випуск 6. Том 3. С. 118-122.
8. Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень: Закон України // Відомості Верховної Ради України (ВВР). 2004. № 51. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15> (дата звернення: 25.04.2020)

### References

1. Konstytucija Ukrajiny vid 28.06.1996 # 254k/96-VR. Vidomosti Verkhovnoji Rady Ukrajiny (VVR). 1996. №30. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/254%D0%BA/96%D0%B2%D1%80>
2. Zemelnyj kodeks Ukrajiny vid 25.10. 2001 № 2768-III. Vidomosti Verkhovnoji Rady Ukrajiny. 2002. №3-4. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14>
3. Chyryk A. O. Spiljna chastkova vlasnistj na zemeljnu diljanku za zemeljnym zakonodavstvom Ukrajiny: avtoreferat dys. kand.. juryd. nauk A. O. Chyryk: 12.00.06. Kharkiv. 2019. S. 20.
4. Yavorsjka O. S. Pidstavy vynyknennja prava pryvatnoji vlasnosti fizychnykh osib:dys. kand. juryd. nauk O. S. Javorsjka. Ljviv. 1997. S. 212.
5. Prosjekin M. A. Pidstavy vynyknennja prava spiljnoji vlasnosti na zemlju fizychnykh ta jurydychnykh osib // Visnyk Nacionaljnogho universytetu «Jurydychna akademija Ukrajiny imeni Jaroslava Mudrogho», Kharkiv. 2013. № 1 (12). S. 232-240.
6. Chyryk A. O. Do pytannja pro spiljnu chastkovu vlasnistj na zemeljni diljanky. Porivnjajlno-Analitychne pravo. 2017. № 6. S. 183-185.
7. Chyryk A. O. Vyneknennja prava spiljnoji chastkovoji vlasnosti u razi spadkuvannja zemeljnoji diljanky // Naukovyj visnyk publichnogho ta pryvatnogho prava. 2017. Vypusk 6. Tom 3. S. 118-122.

8. Pro derzhavnu rejestraciju rechovykh prav na nerukhome majno ta jikh obtjazhenj: Zakon Ukrainy // Vidomosti Verkhovnoji Rady Ukrainy (VVR). 2004. № 51. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/1952-15>