

**Ольга Паславська,**  
кандидат юридичних наук, доцент,  
доцент кафедри цивільного права  
та процесу юридичного факультету  
Тернопільського національного  
економічного університету

## ОСОБЛИВОСТІ СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ЗА ЗАКОНОДАВСТВОМ УКРАЇНИ

*Здійснено наукове дослідження особливостей правового регулювання спільної власності на землю, яка виникає між громадянами та юридичними особами, територіальними громадами та державою.*

**Ключові слова:** *спільна власність, правовий режим, земельна ділянка, власники землі.*

**Паславская О.**

**Особенности совместной собственности на землю по законодательству Украины**

*Проведено наукове дослідження особливостей правового регулювання спільної власності на землю громадян і юридичних осіб, територіальних органів держави.*

**Ключевые слова:** *совместная собственность, правовой режим, земельные наделы, собственники земли.*

**Paslavska O.**

**Specifics of joint ownership of land, according to Ukraine's laws**

*In the article was performed scientific research of specifics for legislative management for real estate joint ownership, which occurs between regular citizens and companies, governments and communities.*

**Keywords:** *joint property, legislative field, real estate, property owners (real estate owners).*

**Постановка проблеми.** У реальному житті часто виникають ситуації, коли декілька осіб, а іноді й багато суб'єктів права об'єднують земельні ділянки в єдиний об'єкт права. Це утворює багатосуб'єктну належність земельної ділянки. Такі відносини власності прийнято називати правом спільної власності на землю.

**Стан дослідження.** Правовим аспектам інституту права власності на землю в Україні приділялася значна увага науковцями, серед яких вагомий внесок у науку з цих проблем здобули В. Л. Мунтян, В. І. Семчик, В. І. Андрейцев, О. О. Погрібний, П. Ф. Кулинич, А. П. Гетьман, В. К. Гуревський, Н. І. Титова, Ю. С. Шемшученко, В. З. Янчук, В. В. Янчук, М. В. Шульга, В. М. Єрмоленко, І. І. Каракаш, М. Я. Ващишин, А. В. Луняченко, В. В. Носік, В. П. Яніцький, В. І. Лебідь, Н. В. Ільків, А. М. Мірошниченко, Р. І. Марусенко, О. А. Вівчаренко та ін. Особливо слід відзначити монографію В. В. Носіка «Право власності на землю Українського народу», в якій окремим підрозділом досліджується правове становище територіальних громад як суб'єктів права власності на землю комунальної власності [5, с. 188–223].

Водночас проблеми здійснення суб'єктивного права власності (в тому числі і на землю) вже тривалий час досліджуються також у науці цивільного права України. Це, зокрема, дослідження О. В. Дзери, Н. В. Безсмертної, В. М. Коссака та ін. [16, с. 193–194; 17; 14, с. 206–210]. Але, як слушно зауважує П. Кулинич, «...норми цивільного законодавства підлягають застосуванню до регулювання земельних відносин при відсутності у земельному законодавстві відповідних норм, які регулюють ці ж відносини. А у випадку виникнення колізій між нормами цивільного і земельного законодавства пріоритет у застосуванні мають останні» [11, с. 69].

Крім того, науково-теоретичну основу дослідження склали нормативно-правові акти, які регулюють суспільні відносини, що виникають у процесі існування спільної власності на земельну ділянку в контексті визначення як «право двох або більше осіб на один об'єкт».

**Постановка завдання.** Враховуючи, що на законодавчому рівні у Земельному кодексі України передбачається передача земельних ділянок у спільну власність різним суб'єктам, набувають актуальності питання щодо визначення суб'єктного складу земельних правовідносин, що виникають у процесі набуття та реалізації права на землю фізичними і юридичними особами, а також територіальними громадами та державою. Саме тому важливим є з'ясування питання про те, хто може бути суб'єктами спільної власності на землю і, відповідно, який порядок набуття цього права, його реалізація та правовий режим цих ділянок.

**Виклад основного матеріалу.** Аналізуючи наукові джерела земельного, аграрного й інших галузей права, можна зробити висновок, що в Україні існує «вічна тема» – це тема правової природи власності на землю. Як слушно зазначає В. В. Носік, головна увага представників української правничої думки зосереджена на дослідженні правових питань власності на землю, що є цілком виправданим з огляду на виключне функціональне призначення права власності на землю у забезпеченні територіального верховенства держави, цілісності і недоторканності державної території, а також на особливе місце цього права в системі конституційних прав та свобод громадянина [12, с. 58].

Конституція України гарантує недоторканість права приватної власності на земельну ділянку. 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.

Разом з тим, право приватної власності на землю не є абсолютним. У ч. 7 ст. 41 Конституції України встановлені обмеження щодо використання власності: використання власності не може завдавати шкоди правам, свободам та гідності громадян, інтересам суспільства, погіршувати екологічну ситуацію і природні якості землі [1]. Очевидно, що найбільшою мірою такі обмеження стосуються приватних власників та орендарів земельних ділянок, які зараз є найпоширенішою категорією потенційних носіїв земельних прав.

В юридичній літературі приділяється велика увага з'ясуванню юридичної природи поняття «здійснення права власності на землю», іншими словами, – реалізація цього права. Зокрема, В. В. Носік стверджує, що зміст поняття «здійснювати» охоплює терміни «реалізовувати», «виконувати» і «набувати», оскільки вони означають завершену дію або ж процес [12, с. 255].

Тому вивчення наукових історико-правових джерел з питань розвитку права власності на землю в Україні набуває особливого значення саме для аналізу різних форм цієї власності, які закріплені у законодавстві.

Отже, підставами виникнення права спільної власності на земельну ділянку є добровільне об'єднання власниками належних їм земельних ділянок, придбання у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами, прийняття спадщини та за рішенням суду. Досить цікавою є думка науковців А. Мірошніченка і Р. Марусенка про те, що право спільної власності на земельну ділянку слід визначати як «право двох або більше осіб на один об'єкт», а не поділ об'єкта, тобто частку у праві, а не право на частку об'єкта. Саме тому, на думку авторів, некоректними є формулювання на зразок «право на 0,25 га без виділення в натурі», коли йдеться про  $\frac{1}{4}$  частку у праві власності на 1 га (що досить часто можна зустріти у державних актах про право власності на землю) [3, с. 216].

Принагідно слід зазначити, що право спільної власності у майнових відносинах давно відомо цивільному законодавству і є досить розвинутим правовим інститутом (глава 26 ЦК України «Право спільної власності») [4]. У земельному ж законодавстві право спільної власності на землю є відносно новим явищем. Поза будь-яким сумнівом, Земельний кодекс перейняв багато положень цивільного законодавства щодо права спільної власності. Більш того, у Земельному кодексі певною мірою відтворені окремі правові норми, які раніше були виключені з Цивільного кодексу.

Однією з таких норм є спільна власність на земельну ділянку, що передбачено у ст. 86 Земельного кодексу України [2]. Зокрема, в цій статті визначено, що земельна ділянка може перебувати у спільній власності як з визначенням частки кожного з учасників спільної власності (спільна часткова власність – ст. 87 ЗКУ) або без визначення часток учасників спільної власності (спільна сумісна власність – ст. 89 ЗКУ). Але перелік підстав виникнення спільної часткової власності на земельну ділянку фактично розширюється іншими нормами законодавства. Так, частиною 4 ст. 120 ЗКУ передбачено виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку також у випадку придбання кількома особами будівлі або споруди. Але на думку авторів Науково-практичного коментаря Земельного кодексу України А. Мірошніченка і Р. Марусенка, недоліками ст. 87 ЗКУ є відсутність вказівки на можливість виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку при приватизації земельних ділянок (наприклад, у випадку, якщо на земельній ділянці знаходиться будинок, що перебуває у власності кількох осіб). Це призводить до того, що з урахуванням положень п. «в» ч. 2 ст. 89 ЗКУ земельна ділянка надається співвласникам житлового будинку (навіть якщо будинок належить їм на праві спільної часткової власності) у спільну сумісну власність. На думку авторів, це істотно ускладнює використання земельної ділянки і особливо розпорядження часткою у праві власності на неї, яку спершу необхідно визначити [3, с. 217].

Як бачимо, норма цієї статті пов'язує спільну власність або з визначеністю, або з невизначеністю частки земельної ділянки. Отже, закон передбачає формування земельної ділянки з визначенням її як

об'єкта цивільних прав (ст. 79-1 Земельного кодексу України) [2]. Згідно з вимогами цієї статті, формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж і внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру.

Тому спільна часткова власність – найбільш оптимальна і практично прийнятна форма приватної власності на землю. Фізичні та юридичні особи як приватні власники своїх земельних ділянок можуть отримувати частину спільної земельної ділянки для відокремленого володіння і користування з метою досягнення найбільшої ефективності.

Таким чином, при формуванні земельної ділянки при спільній частковій власності кожному власнику визначається не лише конкретна частка даної земельної ділянки, але й права щодо неї. Так, згідно з ч. 2 даної статті, договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається у письмовій формі та посвідчується нотаріально. Цей договір може слугувати доказовою базою у випадках виникнення спорів при здійсненні правомочностей власності на спільну ділянку та при їх передачі до судового розгляду.

Разом з тим, кожен учасник спільної часткової власності на землю відповідно до розміру своєї частки має також право на доходи від використання цієї ділянки, відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними зі спільною земельною ділянкою, і зобов'язаний сплачувати податки, збори та платежі пропорційно до своєї частки, а також витрати на її утримання та охорону. Так само вирішується питання стосовно відповідальності окремих учасників спільної власності перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними зі спільною земельною ділянкою, яка також застосовується пропорційно до часток кожного учасника у спільній власності на земельну ділянку.

Отже, у спільній частковій власності на земельну ділянку кожному учаснику заздалегідь відомі частки в її складі як єдиного об'єкта, а відповідно, і частки їх прав. Тому визначений розмір частки землі в об'єднаній земельній ділянці надає кожному учаснику спільної часткової власності право вимагати виділення належної йому частки зі складу спільної земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення. Якщо ж виділення частки зі спільної земельної ділянки в натурі неможливе, то учасник спільної власності має право вимагати відповідної компенсації за неї.

При продажі учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі частки відповідно до закону [ст. 87 ЗКУ].

Також не менш важливим для учасника спільної часткової власності на земельну ділянку є право на отримання в його володіння і користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки, тобто без її виділення в натурі зі складу загальної земельної ділянки. Як бачимо, заздалегідь відомий розмір частки земельної ділянки забезпечує його учаснику реалізацію й інших прав та обов'язків, що впливають зі спільної часткової власності на землю.

Що стосується права спільної сумісної власності, то тут частки у земельній ділянці як єдиному об'єкті, так і частки прав його учасників заздалегідь не визначені. Крім того, законом передбачено, що на праві спільної сумісної власності земельна ділянка може належати тільки громадянам. Тут не лише об'єднуються земельні ділянки, а й відбувається злиття прав усіх її учасників. Тому в даному випадку земельна ділянка формується як цілісний об'єкт, внаслідок чого відбувається юридичне поєднання прав на неї, в результаті чого виникає право спільної земельної власності.

Розглядаючи питання спільної сумісної власності, напрошується висновок про те, що спільну сумісну власність на землю можна розглядати як колективну власність, незважаючи на те, що в Конституції України 1996 р. інститут права колективної власності не був закріплений. У цей період часу в юридичній літературі розгорнулася дискусія щодо юридичного статусу цього виду права власності на землю. Одні автори (В. І. Семчик та ін.) вважали, що хоча Конституція не закріпила, але й не відмінила право колективної власності на землю шляхом включення прямого припису про це в Перехідних положеннях Основного Закону. На підставі цього ними обстоювалася точка зору про те, що колективна власність на землю не втратила свого легального статусу і зберігає чинність [8, с. 148].

Інші автори (М. В. Шульга, П. Ф. Кулинич та ін.) притримувалися тієї точки зору, що оскільки Конституція закріпила чітку систему форм земельної власності, яка включала суспільну (публічну власність) та приватну власність, право колективної власності втратило легітимність [11; 18].

Крім того, ст. 89 ЗК України передбачає, що співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки. Поділ земельної ділянки, яка є у спільній сумісній власності, з виділенням частки співвласника, може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом [2].

У спільній сумісній власності земельна ділянка може перебувати у власності подружжя, членів фермерських господарств, особистих селянських господарств, співвласників житлових будинків (ст. 89 ЗК). Ця земельно-правова норма за своїм змістом є вичерпною і не підлягає поширювальному тлумаченню. З цього випливає, що в усіх інших випадках об'єднання громадянами своїх земельних ділянок вони стають учасниками спільної часткової власності на землю.

Але слід звернути увагу, що положення цієї норми ЗК фактично не застосовується, оскільки, наприклад, землі фермерського господарства набуваються громадянами в їх одноосібну власність шляхом приватизації. Тому на них поширюється роз'яснення Верховного Суду України від 29.10.2008 р., № 19-3767/0/8-08 [6], згідно з яким земельна ділянка, право власності на яку було набуто шляхом приватизації, є особистою приватною власністю того із подружжя, якому вона безоплатно була передана у власність, та не є спільною сумісною власністю подружжя. Тобто фактично приватизація тут розглядається як дарування.

Отже, суб'єктний склад учасників права спільної сумісної власності на земельну ділянку передбачає, що між його учасниками існують не тільки правові зв'язки, зумовлені відносинами власності на земельний наділ, а й особисті взаємозв'язки. Як бачимо, між членами фермерського господарства складаються певні взаємовідносини, які пов'язані не тільки земельними, господарськими, майновими, трудовими та іншими відносинами, а й сімейними, родинними та іншими взаєминами.

Суб'єктний склад учасників права спільної власності на землю має свої особливості. Так, суб'єктами права спільної власності на землю можуть бути громадяни та юридичні особи, а суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад – районні й обласні ради. Що стосується кількості суб'єктів, то чинне земельне законодавство передбачає, що в такому об'єднанні не може бути менше, ніж два суб'єкти права, а от максимальне число учасників не обмежується. Отже, можна зробити висновок, що лише таке об'єднання, в складі якого є не менше двох осіб, визнається суб'єктом права власності на земельну ділянку, тому що позбавлення цього статусу призводить не лише до втрати конкретними особами своїх прав на участь у спільній власності, а й до втрати самого права спільної земельної власності.

Незважаючи на те, що варіанти об'єднання суб'єктів можуть бути різними (лише фізичні особи; фізичні і юридичні особи; тільки юридичні особи), правова природа приватної власності на земельну ділянку не змінюється. Крім того, в земельному законодавстві немає вказівки на неможливість участі у спільній власності на земельні ділянки таких суб'єктів права приватної власності, як іноземні громадяни, особи без громадянства та юридичні особи інших держав. Таким чином, немає законодавчих перешкод для виникнення права спільної власності на земельні ділянки між зазначеними суб'єктами, а також між ними та громадянами України і юридичними особами, за винятком випадків, передбачених законодавством.

Заслужує на увагу питання про спільну комунальну власність на землю. Так, відповідно до ч. 5 ст. 83 ЗК України територіальні громади сіл, селищ і міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності, внаслідок чого виникає право спільної власності територіальних громад. Разом з тим, є думка науковців, що норми ч. 3 ст. 86 Земельного кодексу України, згідно з якою суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради, є некоректними [8, с. 7].

Аналізуючи такі твердження, можна зробити висновок, що територіальні громади сіл, селищ, міст аж ніяк не можуть бути позбавлені правосуб'єктності щодо спільної власності на земельні ділянки. Перш за все, це суперечить ст. 142 Конституції України, а також Земельний кодекс у ст. 83 вказує на можливу правосуб'єктність районних і обласних рад щодо земель територіальних громад [1; 2].

Крім того, враховуючи, що нині активно здійснюється добровільне об'єднання територіальних громад, (Закон України «Про добровільне об'єднання територіальних громад») врегульовуються питання правонаступництва, управління об'єктами комунальної власності, земельними ресурсами, формування бюджету та ін. Тому норми цього Закону, поряд з іншими правами, надають районним та обласним радам статус суб'єктів права спільної власності на об'єднані земельні ділянки територіальних громад сіл, селищ і міст. Складається ситуація, коли районні та обласні ради можуть не тільки виконувати управлінські функції, а й здійснювати правомочності власності на таких комунальних землях [5].

На думку О. Вівчаренка, аналіз існуючої практики відчуження органами державної влади та місцевого самоврядування земельних ділянок у приватну власність із земель усіх категорій показує, що у реальній дійсності при вирішенні питання щодо суб'єктивного права на землю тієї чи іншої особи застосовується не стільки цільове призначення, скільки функціональне призначення конкретної земельної ділянки, що



створює реальні труднощі у процесі набуття і реалізації права власності на землю, створює зайві проблеми, пов'язані з вилученням чи викупом земель, переводом землі з однієї категорії в іншу [15, с. 59].

Підсумовуючи дослідження особливостей спільної власності на землю за законодавством України, можна зробити висновок, що в земельному законодавстві в основному врегульовані питання спільної власності на земельну ділянку або з виділенням часток (спільна часткова власність), або без виділення часток (спільна сумісна власність). Разом з тим, слід звернути увагу на недоліки ст. 87 ЗКУ, в якій відсутня норма про можливість виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку при її приватизації у випадку наявності на цій ділянці житлового будинку, що перебуває у власності кількох осіб. Крім того, потребує детальнішого тлумачення норма ст. 86 Земельного кодексу України стосовно спільної власності на земельну ділянку як тотожність колективної власності.

#### Список використаної літератури

1. Конституція України від 28 червня 1996 р. // Відомості Верховної Ради України. – 1996. – № 30. – Ст. 141.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 р. // Урядовий кур'єр. – 2001. – № 211–212. – 15 лист. – С. 3–14.
3. Земельний Кодекс України : наук.-практ. коментар / А. М. Мірошниченко, Р. І. Марусенко // Правова єдність. / Всеукр. асоц. видавців. – К., 2009. – С. 495.
4. Цивільний кодекс України № 435-IV від 16.01.2003 [Електронний ресурс]. – Режим доступу : [www.zakon.rada.gov.ua](http://www.zakon.rada.gov.ua).
5. ЗУ «Про добровільне об'єднання територіальних громад» із змінами станом на 14.03.2017 р. // Відомості Верховної Ради (ВВР). – 2015. – № 13. – Ст. 91.
6. Роз'яснення Верховного Суду України від 29.10.2008 р., № 19-3767/0/8-08.
7. Закон України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо розмежування земель державної та комунальної власності», із змінами і доповненнями, внесеними Законом України № 233-VII від 14 травня 2013 р.
8. Земельний Кодекс України : наук.-практ. коментар / за ред. В. І. Семчика. – К. : Ін Юре, 2003. – 676 с.
9. Типова Н. І. Землі сільськогосподарського призначення: права громадян України : наук.-навч. посіб. / Н. І. Типова. – Львів, 2005. – С. 367.
10. Електронний ресурс : [http://studopedia.su/20\\_8408\\_zemelного-kodeksu-ukraini.html](http://studopedia.su/20_8408_zemelного-kodeksu-ukraini.html).
11. Земельне право / за ред. В. І. Семчика і П. Ф. Кулинича. – К. : «Ін-Юре», 2001. – С. 119.
12. Носік В. В. Право власності на землю Українського народу : моногр. / В. В. Носік. – К. : Юрінком Інтер, 2006. – 544 с. – Бібліогр. : С. 507–543. – ISBN № 966-667-224-3.
13. Мірошниченко. Земельне право України : підруч. / Мірошниченко / Правова єдність / Всеукр. асоц. видавців. – К., – 2009. – С. 711.
14. Косак В. М. Здійснення та захист цивільних прав / В. М. Косак // Цивільне право України : підруч. : у 2 кн. Кн. 1 / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. – К. : Юрінком Інтер, 2002. – С. 206–218.
15. Вівчаренко О. А. Правова охорона земель в Україні : моногр. / О. А. Вівчаренко. – К. : Юрінком Інтер, 2010. – С. 333.
16. Дзера О. В. Цивільне право України : підруч. : у 2 кн. / за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. – К. : Юрінком Інтер, 2002.
17. Безсмертна Н. В. Здійснення громадянами права приватної власності. дис. кандидата юрид. наук : 12.00.03 / Н. В. Безсмертна. – К., 2001. – С. 213.
18. Шульга М. В. Земля і виробничі сільськогосподарські кооперативи: проблеми правового регулювання / М. В. Шульга, В. Ю. Уркевич // Вісник Академії правових наук. – 2003. – № 2 (33). – С. 593–600.

Стаття надійшла до редакції 13.06.2017.