

Шульга М. В.,

*доктор юридичних наук, професор, за-
відувач кафедри земельного та аграр-
ного права Національного юридичного
університету імені Ярослава Мудрого,
член-кореспондент НАПрН України*

ОСОБЛИВОСТІ ОБ'ЄДНАННЯ ВЛАСНИКАМИ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЯК ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ

Серед підстав виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку самотійне місце займає добровільне об'єднання влас-

никами належних їм земельних ділянок (ст. 87 Земельного кодексу України).

Об'єднання земельних ділянок, які перебувають у комунальній власності, характеризуються певною специфікою.

Стаття 83 Земельного кодексу України землями комунальної власності визнає землі, які належать на праві власності територіальним громадам сіл, селищ та міст. У складі цих земель закон виокремлює усі землі в межах населених пунктів, крім земельних ділянок приватної та державної власності, а також земельні ділянки, на яких розташовані будівлі, споруди, інші об'єкти нерухомого майна комунальної власності незалежно від місця їх розташування. Отже землі комунальної власності обов'язково перебувають у межах населених пунктів та можуть розташовуватись і за їх межами. Суб'єктами права власності на ці землі визнані територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування.

Територіальні громади сіл, селищ та міст згідно з ч. 6 ст. 83 Земельного кодексу України можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Управління зазначеними земельними ділянками здійснюється відповідно до закону. Добровільне об'єднання належних територіальним громадам земельних ділянок як підстава виникнення права спільної часткової власності потребує дотримання закріплених законом низки умов.

Як зазначалося вище, територіальні громади сіл, селищ, міст мають право об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Проте територіальна громада, будучи об'єднанням жителів у межах адміністративно-територіальної одиниці, як власник земель за земельним законодавством України фактично не наділена повноваженнями у сфері земельних відносин. Натомість відповідні повноваження у зазначеній сфері згідно зі ст. 12 Земельного кодексу України здійснюють органи місцевого самоврядування та їх виконавчі органи.

Слід звернути увагу на те, що наведене законодавче положення не відповідає змісту Конституції України (ст. 140) та Закону України «Про місцеве самоврядування в Україні» (ч. 2 ст. 2), які встановлюють, що місцеве самоврядування здійснюється в тому числі і в сфері земельних відносин передовсім безпосередньо територіальною грома-

дою, а потім – органами місцевого самоврядування. Реалізація власницьких повноважень органами місцевого самоврядування від імені територіальних громад, а точніше жителів конкретних населених пунктів не завжди відбувається в інтересах членів територіальних громад. Як свідчить практика, вирішення цими органами земельних питань здійснюється нерідко у відриві, а то і незалежно від волі територіальної громади. Розбазарювання земель комунальної власності органами місцевого самоврядування, як слушно зазначається в юридичній літературі, отримало в народному лексиконі назву «дерибан». Це негативне явище поширилось останнім часом по всій території країни.¹

Об'єднання двох і більше раніше сформованих земельних ділянок територіальними громадами як власниками цих ділянок передбачає добровільне волевиявлення кожного із власників. Земельні ділянки, які планується об'єднувати повинні бути сформованими як самостійні об'єкти з дотриманням вимог та встановленої процедури, передбачених ст. 79¹ Земельного кодексу України. Кожна з цих ділянок повинна мати присвоєний кадастровий номер. Право власності на сформовані ділянки має бути зареєстровано у Державному реєстрі прав на нерухоме майно згідно з Порядком державної реєстрації речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень, затвердженим постановою Кабінету Міністрів України від 25 грудня 2015 р. № 1127.

Об'єднання територіальними громадами двох чи більше земельних ділянок, що перебувають у комунальній власності, як самостійних об'єктів можливе лише за наявності у них спільної межі, тобто земельні ділянки повинні бути суміжними.

Формування земельних ділянок шляхом об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у комунальній власності, без зміни їх цільового призначення, відповідно до вимог ч. 6 ст. 79¹ Земельного кодексу України, здійснюється за технічною документацією із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок, тобто у спрощеному порядку. Технічною документацією із землеустрою щодо об'єднання земельних ділянок Закон України «Про землеустрій» (ст. 1) вважає сукупність текстових та географічних матеріалів, що визначають технічний

¹ Кізюн Л. Особливості суб'єктного складу відносин комунальної власності на землю / Підприємництво, господарство і право. 2019. № 7. С. 76

процес проведення заходів з використання та охорони земель без застосування елементів проєктування. У випадку, коли виникає необхідність зміни цільового призначення земельної ділянки, яку планується об'єднувати, формування об'єднаної земельної ділянки здійснюється за проєктом землеустрою щодо її відведення. Винесення в натуру (на місцевість) меж сформованої земельної ділянки до її державної реєстрації здійснюється за документацією із землеустрою, яка стала підставою для її формування.

Об'єднана земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера та підлягає державній реєстрації в Державному земельному кадастрі. Об'єднанні шляхом злиття земельні ділянки вважаються такими, що припинили своє існування. Їхні кадастрові номери анулюються з моменту внесення відповідних змін до Державного реєстру речових прав на нерухоме майно.

Сформована земельна ділянка шляхом об'єднання територіальними громадами належних їм земельних ділянок може бути об'єктом цивільних (та земельних) прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї.

Суб'єктом права спільної часткової власності на об'єднану земельну ділянку, як впливає з ч. 3 ст. 86 Земельного кодексу України, можуть бути районні та обласні ради. Натомість ст. 80 Земельного кодексу України, окреслюючи загальне коло суб'єктів права власності на землю, навіть не згадує ні районних, ні обласних рад. Співвласниками права спільної часткової власності на об'єднану земельну ділянку як єдиний об'єкт виступають територіальні громади, які об'єднали належні їм земельні ділянки.

До недавніх пір можна було припускати, що районні та обласні ради здійснюють довірче управління зазначеними земельними ділянками. Але останні зміни, внесені до Земельного кодексу Законом України «Про внесення змін до деяких законодавчих актів України щодо стимулювання інвестиційної діяльності в Україні» від 20.09.2019 р. це питання «закрили», заборонивши перебування земель комунальної власності у довірчій власності. Поки що залишається надія на те, що управління об'єднаними земельними ділянками комунальної власності має здійснюватися відповідно до спеціального закону, який повинен бути прийнятий, як це передбачено ч. 6 ст. 83 Земельного кодексу України.

Відповідальний за випуск професор *В. І. Борисова*

Цивільне право України: нові виклики і перспективи розвитку : матеріали XVIII міжнар. наук.-практ. конф., присвяч. 98-й річниці з дня народж. д-ра юрид. наук, проф., чл.-кор. АН УРСР В. П. Маслова (Харків, 28 лют. 2020 р.). – Харків : Право, 2020. – 480 с.

ISBN 978-966-937-953-5

28 лютого 2020 року кафедрами цивільного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого разом із Національною академією правових наук України (відділенням цивільно-правових дисциплін) і Харківським обласним осередком Всеукраїнської громадської організації «Асоціація цивілістів України» проведена міжнародна науково-практична конференція, присвячена 98-й річниці з дня народження доктора юридичних наук, професора, члена-кореспондента АН УРСР Василя Пилиповича Маслова.

Цей захід започаткований у 2003 році і відтоді традиційно відбувається кожного року, збираючи вчених-цивілістів закладів вищої освіти, провідних наукових установ й практичних працівників як України, так і інших держав.

У матеріалах збірника представлені результати наукових досліджень учених, присвячених актуальним проблемам приватного права (цивільного, житлового, сімейного, права інтелектуальної власності), а також проблемам господарського права.

Видання адресоване науковим співробітникам, аспірантам, викладачам закладів юридичної вищої освіти (факультетів ЗВО), а також працівникам суду, адвокатури, органів юстиції, юристам-практикам, іншим особам, які вивчають і застосовують цивільне, сімейне, житлове, цивільно-процесуальне та господарське законодавство.

УДК 347(477)

- © Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, 2020
- © Національна академія правових наук України, 2020
- © Харківський обласний осередок Всеукраїнської громадської організації «Асоціація цивілістів України», 2020
- © Оформлення. Видавництво «Право», 2020

ISBN 978-966-937-953-5