

МІНІСТЕРСТВО ОСВІТИ І НАУКИ УКРАЇНИ
НАЦІОНАЛЬНИЙ ЮРИДИЧНИЙ УНІВЕРСИТЕТ
ІМЕНІ ЯРОСЛАВА МУДРОГО

ЧИРИК АЛЬОНА ОЛЕГІВНА

УДК 349.412:340.136 (477)

СПІЛЬНА ЧАСТКОВА ВЛАСНІСТЬ
НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ЗА ЗЕМЕЛЬНИМ ЗАКОНОДАВСТВОМ
УКРАЇНИ

12.00.06 «Земельне право; аграрне право;
екологічне право; природоресурсне право»

АВТОРЕФЕРАТ
дисертації на здобуття наукового ступеня
кандидата юридичних наук

Харків – 2019

Дисертацією є рукопис.

Робота виконана на кафедрі земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України.

Науковий керівник :

доктор юридичних наук, професор **Шульга Михайло Васильович**, Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, завідувач кафедри земельного та аграрного права.

Офіційні опоненти:

доктор юридичних наук, професор **Мірошніченко Анатолій Миколайович**, Київський національний університет імені Тараса Шевченка, професор кафедри земельного та аграрного права юридичного факультету;

кандидат юридичних наук **Котелевець Алла Вікторівна**, Харківський апеляційний суд, суддя.

Захист відбудеться 9 грудня 2019 р. о 14.00 годині на засіданні спеціалізованої вченої ради Д 64.086.04 у Національному юридичному університеті імені Ярослава Мудрого за адресою: 61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 77.

З дисертацією можна ознайомитись у бібліотеці Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого за адресою: 61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 84-а.

Автореферат розіслано « 8 » листопада 2019 р.

**Вчений секретар
спеціалізованої вченої ради**

О. Р. Дашковська

ЗАГАЛЬНА ХАРАКТЕРИСТИКА РОБОТИ

Обґрунтування вибору теми дослідження Реформування земельних відносин, яке відбувається на сучасному етапі, стосується передовсім відносин власності на землю. Оновлення земельного законодавства, яке відбувалося із набуттям незалежності Україною, закріплене на рівні спеціальних законів щодо багатосуб'єктності права власності на землю. Окремо отримали регламентацію відносини спільної власності на землю, у складі якої чинне законодавство виокремлює право спільної часткової власності на земельну ділянку. Цей різновид права власності характеризується специфічним об'єктним та суб'єктним складом, підставами та порядком виникнення, здійснення та припинення даного права.

Як відомо, правовий режим об'єктів спільної власності – предмет дослідження передовсім представників цивільно-правової науки, оскільки традиційно право власності визначається як право особи на річ (майно), яке вона здійснює відповідно до закону за своєю волею, незалежно від волі інших осіб. Водночас, саме Земельний кодекс України (далі ЗК України), будучи спеціальним нормативним актом, має регулювати відповідні відносини, які виникають з приводу права спільної власності на земельну ділянку як специфічний об'єкт. Право спільної часткової власності на земельну ділянку, як окремий різновид права спільної власності на сьогоднішній день існує, воно унормоване та має певне розповсюдження. Втім ціла низка питань, які стосуються даного різновиду права спільної часткової власності на земельну ділянку, залишаються відкритими та потребують спеціальної уваги.

В сучасних ринкових умовах зростає зацікавленість фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави щодо встановлення режиму спільної часткової власності на земельну ділянку з метою здійснення, наприклад, господарської та іншої діяльності. З огляду на недосконалість чинного вітчизняного земельного законодавства та відсутність чіткого і розгорнутого правового регулювання у сфері спільної часткової власності на земельні ділянки актуальність теми суттєво зростає. Очевидною є необхідність удосконалення правової регламентації цих відносин шляхом внесення відповідних змін до ЗК України, інших вітчизняних законів та підзаконних нормативно-правових актів.

Дослідженням проблем спільної часткової власності займалися переважно представники вітчизняної цивільно-правової науки: І. В. Венедиктова, І. В. Жилінкова, О. В. Дзера, І. О. Дзера, Н. С. Кузнецова, В. В. Луць, О. А. Пушкін, З. В. Ромовська, І. В. Спасибо-Фатєєва, Ю. С. Червоний, Є. О. Харитонов, Я. М. Шевченко, О. С. Яворська, Л. В. Яроцький та інші. Окрім того наведені проблеми були предметом

дослідження зарубіжних авторів: В. Г. Авдоніної, С. С. Алексєєва, Б. В. Єрофєєва, М. В. Зимельової, О. І. Крассова та інших.

Окремі аспекти зазначеної земельно-правової тематики виступали спеціальним об'єктом уваги В. І. Андрейцева, Г. І. Балюк, О. Г. Бондаря, Д. В. Бусуйок, М. Я. Ващишин, Ю. О. Вовка, А. П. Гетьмана, В. М. Єрмоленка, Н. В. Ільків, І. І. Каракаша, Т. О. Коваленко, І. О. Костяшкіна, А. В. Котелевець, П. Ф. Кулинич, Л. В. Лейби, Н. Р. Малишевої, А. М. Мірошніченка, І. В. Мироненка, В. В. Носіка, О. О. Погрібного, А. І. Ріпенка, Т.С. Харитонової, М. В. Шульги та інших.

Але комплексне дослідження проблем права спільної часткової власності на земельну ділянку не проводилось. Між тим виникнення, здійснення та припинення цього різновиду права власності характеризується певними особливостями. Саме вони актуалізують запропоноване дослідження. Особливості стосуються передовсім сутності даного права, його об'єктно-суб'єктного складу, а також процедури порядку виникнення, здійснення та припинення права спільної часткової власності на земельну ділянку у фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави.

Зв'язок роботи з науковими програмами, планами, темами. Дисертація виконана на кафедрі земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого відповідно до цільової комплексної програми на 2016–2020 роки. Тема: «Правове забезпечення реалізації політики держави на пріоритетних напрямках економічного розвитку та у сфері екологічної безпеки» (державна реєстрація № 0111U000962). Тема дисертації затверджена вченою радою Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого (протокол № 5 від 25 грудня 2015 року).

Мета й завдання дослідження Мета дисертації полягає в комплексному науковому розробленні питань, які стосуються особливостей об'єктно-суб'єктного складу, а також правової регламентації виникнення, здійснення та припинення права спільної часткової власності на земельну ділянку шляхом з'ясування теоретичних положень щодо визначення правової природи відповідних відносин, розширення теорії земельного права науковими знаннями щодо сутності даного права, обґрунтування пропозицій, спрямованих на удосконалення правової регламентації відносин права спільної часткової власності на земельну ділянку.

З огляду на поставлену мету визначено й основні завдання дослідження:

- розглянути історичні аспекти становлення законодавства, яке регулює відносини, що стосуються права спільної часткової власності на земельну ділянку;
- надати визначення права спільної часткової власності на земельну

ділянку;

- визначити ознаки права спільної часткової власності на земельну ділянку;

ділянку;

- розкрити особливості, притаманні об'єкту права спільної часткової власності на земельну ділянку;

- з'ясувати специфіку суб'єктного складу права спільної часткової власності на земельну ділянку;

- установити специфічні риси, що характеризують виникнення, здійснення та припинення даного права;

- обґрунтувати висновки за результатами дослідження і внести конкретні пропозиції з удосконалення відповідних правових приписів.

Об'єктом дослідження виступили суспільні відносини, пов'язані з правом спільної часткової власності на земельну ділянку за земельним законодавством України.

Предмет дослідження – спільна часткова власність на земельну ділянку.

Методи дослідження. В основу методології дисертаційної роботи покладено комплексний підхід до аналізу питань, що стосуються правового регулювання права спільної часткової власності на земельну ділянку. У процесі дослідження використано дві групи методів наукового пізнання – загальнонаукові (діалектичний, метод системного аналізу й синтезу, формально-логічний, структурно-функціональний, комплексний) і спеціальні (порівняльно-правовий, формально-юридичний, історико-правовий).

Діалектичний метод послужив основним способом об'єктивного і всебічного дослідження права спільної часткової власності на земельну ділянку. Метод системного аналізу й синтезу задіяно при розкритті юридичної природи таких основних категорій, як «право спільної часткової власності на земельну ділянку», «подільні та неподільні земельні ділянки», «підстави виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку» та ін. Метод формально-логічного і структурно-функціонального аналізу надав змогу з'ясувати зміст і специфіку правових норм, що вказують на підстави появи права спільної часткової власності на земельну ділянку, наведено авторську дефініцію поняття «право спільної часткової власності на земельну ділянку», а також показати його місце серед правових інститутів. За допомогою комплексного методу сформульовано низку наукових положень, що виносяться на захист. Завдяки порівняльно-правовому методу підкреслено значення зарубіжного досвіду у правовому регулюванні права спільної часткової власності на земельну ділянку. Формально-юридичний обрано для розкриття змісту та особливостей національних правових норм земельного законодавства, що визначають

підстави виникнення, здійснення та припинення права спільної часткової власності на земельну ділянку. Історико-правовий метод став у нагоді при дослідженні процесу становлення і розвитку законодавства, що регламентує право спільної часткової власності на земельну ділянку.

Наукова новизна отриманих результатів полягає в тому, що в дисертації вперше в земельно-правовій науці України здійснено комплексне наукове розроблення питань правового регулювання права спільної часткової власності на земельну ділянку, на підставі чого обґрунтовано нові наукові положення, рекомендації, висновки і пропозиції з удосконалення земельного законодавства, які й виносяться на захист.

Зокрема, в дисертації *вперше*:

- запропоновано визначення права спільної часткової власності на земельну ділянку, яким слід вважати 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 1 (одиницю);

- обґрунтована необхідність законодавчого закріплення класифікації земельних ділянок на подільні та неподільні. Подільною слід вважати земельну ділянку, яка може бути поділена без зміни цільового призначення як мінімум на дві частини, кожна з яких після поділу утворює нову земельну ділянку, що має самостійний кадастровий номер, і це не призводить до порушень у сфері містобудування, природоохоронних вимог, протипожежних, санітарних, будівельних, а також інших норм і правил. У всіх інших випадках земельна ділянка визнається юридично неподільною і виступає неподільним об'єктом права спільної часткової власності;

- доведено, що під добровільним об'єднанням земельних ділянок як підставою виникнення права спільної часткової власності слід розуміти сукупність передбачених законом, заснованих на договорі добровільних дій двох і більше власників суміжних земельних ділянок, які мають спільну межу та однакове цільове призначення, спрямованих на формування єдиного об'єкта спільної часткової власності – об'єднаної земельної ділянки з визначенням часток кожного з учасників спільної власності;

- обґрунтовано положення щодо необхідності уточнення суб'єктного складу спільної часткової власності на об'єднані територіальними громадами сіл, селищ та міст земельні ділянки комунальної власності. Районні та обласні ради, які закон визнає власниками таких об'єднаних земельних ділянок, повинні мати статус суб'єктів, які здійснюють довірче управління цими земельними ділянками. Відповідні зміни мають бути внесені до ст. ст. 83, 86, 122 ЗК України;

- здійснення володіння, користування та розпорядження земельною

ділянкою, яка перебуває у спільній частковій власності, за згодою всіх співвласників згідно з договором, зумовлює, по-перше, необхідність певного обмеження прав співвласників один до одного, по-друге, має договірний характер.

Удосконалено:

- підходи до визначення єдності земельної ділянки як об'єкта права спільної часткової власності, яка зумовлена наявністю кадастрового номера земельної ділянки;

- існуючі механізми здійснення права спільної часткової власності на земельну ділянку, яка перебуває у спільній частковій власності територіальних громад.

Набули подальшого розвитку положення щодо:

- специфічного самостійного об'єкта права спільної часткової власності на земельну ділянку – частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку;

- виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку у разі придбання кількома особами об'єкта нерухомості, нерозривно пов'язаного із приватною земельною ділянкою, а також при приватизації земельної ділянки у випадку, якщо на цій земельній ділянці розташований житловий будинок, що перебуває у спільній власності кількох осіб;

- володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, яка перебуває у спільній частковій власності багатьох громадян-співвласників розпайованих земель сільськогосподарського призначення.

Практичне значення отриманих результатів Сформульовані в дисертації теоретичні положення, пропозиції, рекомендації й висновки є своєрідним внеском у теорію і практику земельного права, які можуть бути використані:

а) у нормотворчій діяльності – як теоретичний матеріал при розробленні нового й удосконаленні чинного земельного законодавства України;

б) у науково-дослідницькій роботі – для подальших наукових розробок питань щодо права спільної часткової власності на земельну ділянку;

в) у навчальному процесі – при викладанні навчальної дисципліни «Земельне право» і спецкурсів земельно-правового спрямування, при підготовці відповідних розділів підручників, навчальних посібників і методичних матеріалів;

г) у правовиховній роботі – для популяризації наукових здобутків проведеного дослідження серед представників органів державної влади й органів місцевого самоврядування, власників і користувачів земельних ділянок.

Апробація матеріалів дисертації. Основні положення, теоретичні висновки та практичні рекомендації, сформульовані в дисертації, обговорювалися на засіданнях кафедри земельного та аграрного права Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого, а також на міжнародних та всеукраїнських науково-практичних конференціях і круглих столах: «Приоритетные направления развития экологического, земельного и аграрного права» (м. Мінськ, 30 березня 2017 р.), «Правові проблеми державно-приватного партнерства в умовах євроінтеграції» (м. Одеса, 2 – 4 червня 2017 р.), «Від правової охорони природи Української РСР до екологічного права України» (26 травня 2017 р., м. Київ), «Третє зібрання фахівців споріднених кафедр щодо обговорення стратегії еволюції аграрних, земельних, екологічних та природоресурсних правовідносин у контексті інтеграційного розвитку України» (м. Одеса, 7-10 червня 2018 р.), «Сучасний стан та перспективи розвитку земельного, аграрного, екологічного та природоресурсного права: теорія та практика» (м. Харків, 7 грудня 2018 р.).

Публікації. Основні результати дисертації знайшли відображення у 6 наукових статтях, опублікованих у фахових виданнях України та інших держав, а також тези 5 доповідей на наукових та науково-практичних конференціях.

Структура й обсяг дисертації визначаються її метою і завданнями дослідження, логікою та послідовністю розкриття теми й викладення його результатів. Робота складається зі вступу, трьох розділів, восьми підрозділів, висновків, списку використаних джерел і додатку. Загальний обсяг дисертаційної роботи складає 210 сторінок, з яких основного тексту – 185 сторінок. Список використаних джерел налічує 224 найменування та займає 23 сторінки, додаток – 2 сторінки.

ОСНОВНИЙ ЗМІСТ РОБОТИ

У **Вступі** обґрунтовується вибір теми дисертації, визначаються мета й завдання дослідження, стан наукового опрацювання проблеми, характеризуються об'єкт, предмет і методи дослідження, розкриваються отримані внаслідок наукових пошуків основні результати дослідження, їх наукова новизна, теоретичне і практичне значення, наводиться інформація про форми їх апробації.

Розділ 1 «Загальна характеристика права спільної часткової власності на земельну ділянку» складається з трьох підрозділів.

У *підрозділі 1.1 «Генеza законодавства, яке регулює відносини щодо права спільної часткової власності на земельну ділянку»* здійснено ретроспективний аналіз становлення законодавства щодо права спільної часткової власності на земельну ділянку.

Зроблено висновок, що існування спільної власності проглядається у законодавстві, що діяло на українських землях ще з радянських часів. У процесі розвитку суспільних відносин та впливу права інших держав, до складу яких входили українські землі, відбулося становлення інституту спільної власності, що остаточно закріпився в чинному Цивільному кодексі сучасної України, та знаходить своє віддзеркалення в Земельному кодексі України.

Аналізуючи дуалізм правової регламентації відносин спільної часткової власності на земельні ділянки, зазначено, що співвідношення земельного і цивільного законодавства повинно зводитись до формату – спеціальне (земельне) та загальне (цивільне). Це означає, що за відсутності земельно-правової регламентації окремих аспектів відносин спільної часткової власності на земельну ділянку на такі відносини розповсюджуються цивільно-правові норми.

Підкреслюється, що за радянської доби в умовах панування виключної державної власності на землю в Україні питання щодо існування спільної власності, в тому числі спільної часткової власності на земельну ділянку, взагалі не виникало. Лише законодавче закріплення багатосуб'єктності права власності на землю у процесі здійснення сучасної земельної реформи в нашій державі створило умови для формування правового підґрунтя спільної власності на земельну ділянку як окремого різновиду права власності на цей об'єкт.

Підрозділ 1.2 «Загальні положення щодо права спільної власності на земельну ділянку» присвячено аналізу загальних положень, які притаманні спільній власності на земельну ділянку.

Згідно з чинним законодавством земельна ділянка може належати на праві власності не лише одній, а двом і більше особам одночасно, між якими виникає спільна власність на земельну ділянку, що має окремий кадастровий номер. При цьому спільна земельна ділянка як об'єкт права власності утворює єдине ціле. Отже право кожного із співвласників стосується всього об'єкта в цілому, а не частини земельної ділянки.

Відносини учасників спільної власності до всіх третіх осіб та відносини між самими співвласниками виходять з того, що земельна ділянка, будучи самостійним єдиним об'єктом, належить двом і більше особам, перелік яких закріплений ст. 86 Земельного кодексу України. Визначальне значення для спільної власності на земельну ділянку має єдність цього об'єкта та множинність суб'єктів, між якими це право виникає.

Множинність суб'єктного складу та єдність земельної ділянки як об'єкта спільної власності – головні ознаки спільної власності, яка не відноситься до змішаної форми власності. Земельне законодавство розрізняє

лише три самостійні форми власності на землю: приватну, комунальну та державну.

Земельні правовідносини щодо спільної власності на земельну ділянку поділяються на два види: внутрішні й зовнішні. Якщо відносини учасників спільної власності на земельну ділянку з третіми особами за своєю природою є абсолютними, тобто зовнішніми, то відносини між самими співвласниками спільної ділянки – відносиними, тобто внутрішніми.

Окрім загальних вимог, встановлених цивільним законодавством до об'єктно-суб'єктного складу спільної власності на земельну ділянку, земельне законодавство передбачає певну специфіку, що безпосередньо стосується саме земельної ділянки як специфічного об'єкта відносин спільної власності.

Правовий режим земельної ділянки як об'єкта спільної власності встановлюється з урахуванням земельно-правових особливостей цього виду нерухомості. Наявність у земельної ділянки такої ознаки, як цільове призначення обмежує здійснення даного права. Це пов'язано з тим, що цільова ознака земельної ділянки визначається для різних суб'єктів у вигляді імперативних норм.

На основі аналізу ознак права спільної власності на земельну ділянку за земельним та цивільним законодавством стверджується, що право спільної власності на земельну ділянку слід розуміти як різновид права власності, яке належить двом або більше учасникам земельних відносин одночасно (що вказує на множинність суб'єктів) на один і той самий об'єкт – земельну ділянку, яка характеризується єдністю, що підтверджується наявністю кадастрового номера земельної ділянки.

Підрозділ 1.3 «Поняття права спільної часткової власності на земельну ділянку» присвячено ознакам та визначенню поняття права спільної часткової власності на земельну ділянку.

З'ясовано, що багатосуб'єктність права спільної власності допускає існування різних суб'єктів права власності, але з урахуванням особливостей, які належать кожному виду спільної власності на земельну ділянку. Право спільної часткової власності кожного із співвласників поширюється на всю спільну земельну ділянку, а не на певну її частину. Співвласники здійснюють свої власницькі правомочності спільно і за взаємною згодою.

Визначено, що право спільної часткової власності на земельну ділянку слід тлумачити як право декількох осіб (фізичних та юридичних осіб, територіальних громад та держави) щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою як єдиним об'єктом з визначенням часток кожного з учасників спільної власності, що в сумі становлять 1 (одиницю).

Обґрунтовано, що сутність частки в праві спільної часткової власності на земельну ділянку полягає в тому, що вона являє собою кількісно визначену частку участі спільно з іншими особами (співвласниками) в реалізації прав та обов'язків на спільну земельну ділянку, виділення якої в натурі (на місцевості) може бути здійснено лише у випадках та на умовах, встановлених законом.

Розділ 2 «Особливості об'єктно-суб'єктного складу права спільної часткової власності на земельну ділянку» складається з двох підрозділів.

У підрозділі 2.1 «Об'єкт права спільної часткової власності на земельну ділянку» йдеться про особливості земельної ділянки як об'єкта права спільної часткової власності.

Об'єктом права спільної часткової власності на земельну ділянку можуть виступати лише землі, сформовані та індивідуалізовані у вигляді окремих самостійних земельних ділянок, поставлені на кадастровий облік та яким присвоєно кадастровий номер.

Доводиться, що на законодавчому рівні, зокрема в Земельному кодексі України потребує закріплення класифікація земельних ділянок на подільні та неподільні. До подільних слід відносити земельну ділянку, яка без зміни свого цільового призначення і без порушення протипожежних, санітарних, екологічних, будівельних та інших обов'язкових норм і правил може бути поділена на частини, кожна з яких після поділу утворює самостійну земельну ділянку. У протилежному випадку вона повинна вважатися юридично неподільною.

Слід зазначити, що частка в праві спільної часткової власності на земельну ділянку як специфічного об'єкта даного різновиду права власності є самостійним об'єктом земельних прав та обов'язків співвласників. Кожний співвласник може реалізувати своє право на відчуження належної йому частки, виділення її в натурі (на місцевості) за умови, що земельна ділянка відноситься до подільних, і т. п.

Встановлено, що частку в праві спільної часткової власності на земельну ділянку як об'єкт відносин, що виникають у кожного співвласника з приводу даного права, слід вважати похідним об'єктом, який зумовлений та безпосередньо пов'язаний із індивідуально визначеною, єдиною земельною ділянкою – об'єктом права спільної часткової власності на цю ділянку.

Відносини спільної часткової власності формуються фактично щодо подвійного об'єкта: 1) земельної ділянки як об'єкта права спільної часткової власності; 2) частки в праві спільної часткової власності на земельну ділянку кожного співвласника.

У підрозділі 2.2 «Суб'єкти права спільної часткової власності на земельну ділянку» аналізується правовий статус суб'єктів названого різновиду права власності.

Суб'єктами відносин спільної часткової власності на земельну ділянку ст. 86 ЗК України визнає громадян, юридичних осіб, державу та територіальні громади. Законодавчих перешкод для названих учасників спільної часткової власності на земельну ділянку у встановленні даного права у будь-яких варіантах суб'єктного складу її співвласників не існує.

Множинність суб'єктів права спільної часткової власності на земельну ділянку як характерна риса спільної власності може бути представлена різними суб'єктами, які мають свій, притаманний тільки їм правовий статус. Вони, зокрема, можуть представляти як приватну, так і публічну власність, але не створюють єдиного групового суб'єкта, виступаючи окремими співвласниками. Об'єднуючим моментом множинності суб'єктного складу спільної часткової власності на земельну ділянку виступає спільний інтерес у забезпеченні раціонального та ефективного використання спільної земельної ділянки при здійсненні господарської та іншої діяльності.

Обґрунтовано, що суб'єкти відносин, які формуються щодо права спільної часткової власності на земельну ділянку, певною мірою автономні. Це означає, що права і обов'язки одного співвласника не виступають джерелом прав та обов'язків іншого суб'єкта при володінні, користуванні та розпорядженні спільною земельною ділянкою.

У суб'єктному складі відносин спільної часткової власності на земельну ділянку самостійне місце займають держава та територіальні громади. Від їх імені власницькі повноваження реалізують відповідні органи державної влади та органи місцевого самоврядування на підставі, в межах повноважень та у спосіб, що визначені Конституцією за законами України.

Суб'єктами права спільної власності на земельну ділянку територіальних громад згідно з ч. 3 ст. 86 ЗК України можуть бути районні та обласні ради. Водночас Конституцією та Земельним кодексом України (ст. 83) суб'єктами права комунальної власності на землю визнаються лише територіальні громади села, селища, міста. Отже районні та обласні ради не можуть виступати власниками земельних ділянок, які перебувають у спільній власності територіальних громад. Названі ради можуть здійснювати довічне управління спільними земельними ділянками, які перебувають у спільній власності територіальних громад. Територіальні громади не втрачають свого права власності на спільні земельні ділянки, а право власності на ці ділянки у районних та обласних рад не виникає. Отже відповідні корективи мають бути внесені до ст. ст. 83, 86, 122 ЗК України.

Розділ 3 «Виникнення, здійснення та припинення права спільної часткової власності на земельну ділянку» складається з трьох підрозділів.

Підрозділ 3.1 «Підстави і умови виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку» присвячений дослідженню закріплених законом підстав та умов виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку.

Перелік підстав виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку має бути розширений за рахунок включення до нього: 1) придбання кількома особами будівлі або споруди, розташованої на приватній земельній ділянці; 2) приватизації кількома особами земельної ділянки, в межах якої розташований житловий будинок, що належить кільком особам; 3) трансформації спільної сумісної власності на земельну ділянку у спільну часткову власність.

У складі підстав виникнення спільної часткової власності на земельну ділянку ст. 87 ЗК України називає добровільне об'єднання власниками належних їм земельних ділянок, яке характеризується наступними рисами: а) добровільне волевиявлення двох або більше власників земельних ділянок; б) договірний характер; в) ідентичність цільового призначення земельних ділянок, які мають спільну межу; г) кадастрові номери земельних ділянок, які об'єднуються, анулюються, а об'єднаній земельній ділянці присвоюється новий кадастровий номер. Добровільне об'єднання земельних ділянок як підстава виникнення права спільної часткової власності – це сукупність передбачених законом, заснованих на договорі добровільних дій двох і більше власників суміжних земельних ділянок, які мають спільну межу та однакове цільове призначення, спрямованих на формування єдиного об'єкта спільної часткової власності – об'єднаної земельної ділянки з визначенням часток кожного з учасників спільної власності.

Наявність єдиної земельної ділянки як об'єкта спадкування та двох чи більше осіб-спадкоємців свідчить про те, що при переході прав та обов'язків на земельну ділянку від спадкодавця одночасно до декількох спадкоємців виникає право спільної часткової власності на цю земельну ділянку.

Обґрунтовано підхід, за яким право довічного успадкованого володіння земельними ділянками визнається таким речовим правом, що може бути успадковане двома або більше спадкоємцями, в результаті прийняття спадщини якими у останніх виникає право спільної часткової власності на земельну ділянку.

У підрозділі 3.2 «Здійснення права спільної часткової власності на земельну ділянку» досліджуються особливості реалізації суб'єктивних прав учасників спільної часткової власності на земельну ділянку.

Основна особливість реалізації прав на спільну земельну ділянку співвласниками полягає в тому, що вони здійснюються за згодою усіх співвласників. Кожний співвласник володіє, користується та розпоряджається спільною земельною ділянкою на власний розсуд, але з урахуванням прав та інтересів інших співвласників.

Домовленість співвласників про порядок здійснення права спільної часткової власності на земельну ділянку має договірну основу. Укладений співвласниками та нотаріально посвідчений відповідний договір, маючи обов'язкову регулятивну силу, поширюється і на осіб, які в подальшому набуватимуть частки у праві спільної власності на земельну ділянку.

Здійснення даного права пов'язане з реалізацією співвласниками як загальних прав та обов'язків (ст. ст. 90, 91 ЗК України), так і спеціальних, передбачених ст. 88 ЗК України.

До спеціальних прав співвласника, відносяться наступні:

1) відчуження належної йому частки в праві спільної часткової власності на земельну ділянку; 2) вимагати виділення частки із складу земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки - вимагати відповідної компенсації; 3) отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки; 4) відповідно до розміру належної співвласнику частки на доходи від використання спільної земельної ділянки; 5) відповідне збільшення своєї частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку, якщо поліпшення спільної земельної ділянки, які не можна відокремити, зроблені ним за власні кошти за згодою всіх співвласників, з додержанням встановленого порядку використання спільної земельної ділянки.

Встановлено, що названим спеціальним правам співвласників кореспондують обов'язки, межі та обсяг яких мають співвідноситись з розміром належної співвласнику частки: а) відповідати перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою; б) брати участь у сплаті податків, зборів та платежів; в) брати участь у спільних витратах, які забезпечують утримання і зберігання спільної земельної ділянки.

У підрозділі 3.3 «Особливості припинення права спільної часткової власності» аналізуються особливості підстав та порядку припинення права спільної часткової власності на земельну ділянку.

Припинення права спільної часткової власності на земельну ділянку охоплює припинення суб'єктивного права власності на спільну ділянку кожного співвласника та припинення самого режиму спільної часткової власності. За наявності конкретних юридичних фактів у сфері припинення відносин даного права можливі наслідки, пов'язані з припиненням лише

суб'єктивного права співвласника, або з одночасним припиненням такого права та припиненням відповідного правового режиму спільної земельної ділянки. Виділення частки в праві спільної часткової власності в натурі (на місцевості) безумовно припиняє тільки суб'єктивні права співвласника, що виділяється. Правовий режим спільної часткової власності тут продовжує існувати. У випадку ж, наприклад, поділу земельної ділянки одночасно припиняються суб'єктивні права та існування правового режиму спільної часткової власності на земельну ділянку.

Добровільна відмова від частки в праві спільної часткової власності на земельну ділянку, наприклад, фізичної або юридичної особи можлива на користь держави або територіальної громади. Держава або територіальна громада можуть виступати або в якості співвласників чи третіх осіб.

Доведено, що смерть співвласника частки в праві спільної часткової власності на земельну ділянку за відсутності спадкоємця припиняє право цієї особи. У випадку, коли співвласників на земельну ділянку налічується менше ніж дві особи, припиняється і правовий режим спільної власності.

Право спільної часткової власності співвласників, як і припинення правового режиму цієї власності, припиняється з моменту державної реєстрації.

ВИСНОВКИ

У дисертації зроблено теоретичне узагальнення і подається вирішення наукового завдання, що полягає у з'ясуванні сутності правового регулювання відносин спільної часткової власності на земельну ділянку, формулюванні наукових висновків і рекомендацій з удосконалення чинної нормативно-правової бази щодо регламентації цієї сфери правовідносин. Ключові теоретичні та практичні результати дослідження дають змогу сформулювати такі висновки і пропозиції:

1. За радянських часів в Україні питання щодо існування спільної власності на земельну ділянку взагалі не виникало. Лише законодавче закріплення багатосуб'єктності права власності на землю у процесі здійснення земельної реформи в нашій державі створило умови для формування правового підґрунтя спільної власності на земельні ділянки як окремого різновиду права власності на цей об'єкт.

2. Право спільної власності на земельну ділянку – це різновид права власності, яке належить двом або більше учасникам земельних відносин одночасно (що вказує на множинність суб'єктів) на один і той самий об'єкт – земельну ділянку, яка характеризується єдністю, що підтверджується наявністю кадастрового номера земельної ділянки.

3. Множинність суб'єктного складу права спільної власності допускає існування різних суб'єктів права власності, але з урахуванням

особливостей, які притаманні кожному виду спільної власності на земельну ділянку. Відносини спільної часткової власності на земельну ділянку можуть виникати між фізичними, юридичними особами, державою, територіальними громадами.

4. Право спільної часткової власності на земельну ділянку – сукупність правових норм, які регулюють відносини двох або більше осіб щодо володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою як єдиним об'єктом з визначеними і задалегідь відомими співвласниками частками у праві, що у сумі становлять 1 (одиницю).

5. Об'єктом права спільної часткової власності може бути індивідуально визначена земельна ділянка, а не земля в цілому. Об'єктом права власності кожного співвласника виступає його частка у цьому праві.

6. Законодавчого закріплення потребує класифікація земельних ділянок на подільні та неподільні. До подільних земельних ділянок слід відносити ділянки, які без зміни цільового призначення можуть бути поділені на частини, кожна з яких за результатами поділу зберігає цільове призначення і створює нову самостійну земельну ділянку. Отже це не призводить до порушення містобудівних регламентів, природоохоронних вимог, протипожежних, санітарних, будівельних та інших норм і правил. Всі інші земельні ділянки повинні вважатися юридично неподільними.

7. Управління об'єднаними земельними ділянками територіальних громад сіл, селищ та міст має здійснюватись на титулі довірчої власності районними або обласними радами з оформленням відповідного договору про управління такими ділянками. Це не тягне за собою переходу права власності до управителя на земельні ділянки, які об'єднані та передані в довірче управління. Районні та обласні ради не можуть визнаватись власниками земельних ділянок, які перебувають у спільній власності територіальних громад. Територіальні громади не втрачають свого права власності на спільні земельні ділянки, а право власності на ці ділянки у районних та обласних рад не виникає. Отже відповідні корективи мають бути внесені до ст. ст. 83, 86 та 122 ЗК України.

8. Закріплений законом перелік підстав виникнення права спільної часткової власності має бути розширено. До складу підстав виникнення даного права слід включити трансформацію спільної сумісної власності у спільну часткову власність на земельну ділянку. В даному випадку припиняється режим права спільної сумісної власності і виникає право спільної часткової власності на земельну ділянку. Виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку можливе у випадку придбання кількома особами будівлі або споруди, розташованої на приватній земельній ділянці. Якщо на земельній ділянці, яка приватизується, розташований житловий будинок, що перебуває у власності декількох осіб,

то і в цьому випадку може виникати спільна часткова власність на земельну ділянку.

9. У складі підстав виникнення спільної часткової власності на земельну ділянку ст. 87 ЗК України називає добровільне об'єднання власниками належних їм земельних ділянок, яке характеризується наступними рисами: а) добровільне волевиявлення двох або більше власників земельних ділянок; б) договірний характер; в) ідентичність цільового призначення земельних ділянок; г) земельні ділянки, які об'єднуються, повинні мати спільну межу, тобто бути суміжними; ґ) кадастрові номери земельних ділянок, які об'єднуються, анулюються, а об'єднаній земельній ділянці присвоюється новий кадастровий номер.

10. Право довічного успадкованого володіння земельними ділянками визнається таким речовим правом, що може бути успадковане двома або більше спадкоємцями, в результаті прийняття спадщини якими у останніх виникає право спільної часткової власності на земельну ділянку.

11. Особливість здійснення права спільної часткової власності на земельну ділянку полягає в тому, що співвласники повинні діяти спільно, за взаємною згодою. Водночас кожен із них виступає в якості самостійного суб'єкта земельних відносин, будучи власником частки у праві спільної часткової власності. Співвласники як конкретні особи мають певний обсяг суб'єктивних прав та обов'язків щодо спільної земельної ділянки.

12. Виділення частки у спільній частковій власності на земельну ділянку необхідно відрізнити від поділу спільної земельної ділянки. Розмежовувати названі поняття слід з урахуванням правових наслідків здійснення виділу чи поділу. У випадку поділу спільної земельної ділянки між співвласниками правовий режим спільної часткової власності на земельну ділянку припиняється. Припиняється і суб'єктивне право кожного із співвласників, який набуває статус суб'єкта права власності на окрему земельну ділянку, розмір якої визначається залежно від частки в праві спільної власності.

СПИСОК ОПУБЛІКОВАНИХ ПРАЦЬ ЗА ТЕМОЮ ДИСЕРТАЦІЇ

Наукові праці, в яких опубліковано основні результати дисертації:

1. Чирик А. О. До питання про суб'єктний склад спільної часткової власності на земельну ділянку. *Науковий вісник міжнародного гуманітарного університету*. Серія «Юриспруденція». 2018 № 32. С. 81–83. (Index Copernicus International).

2. Чирик А. О. Об'єднання земельних ділянок як підстава виникнення права спільної часткової власності. *Право і суспільство*. 2018. №3/2. С. 98–103. (Index Copernicus International).

3. Чирик А. О. До питання про спільну часткову власність на земельну ділянку. *Порівняльно - аналітичне право: електронне наук. фахове видання*. 2017. № 6. С. 183–185 URL: http://www.pap.in.ua/6_2017/54.pdf.

4. Чирик А. О. Виникнення права спільної часткової власності у разі успадкування земельної ділянки. *Науковий вісник публічного та приватного права*. 2017. № 6. Т. 3. С. 118–122. (Index Copernicus International).

5. Chyryk A. Genesis of Legislative provision of the right to share partial land owned property in Ukraine. *Leges si viata* (Республіка Молдова). 2018. № 8/2. С. 140–143.

6. Chyryk A. Features total partial and property. *Visegrad Journal on Human Rights* (Словацька Республіка). 2018. № 3. Volume 1. P. 196–200. (Academic Resource Index Research Bib, Index Copernicus International).

Наукові праці, які засвідчують апробацію матеріалів дисертації:

1. Чирик А. О. До питання про формування земельної ділянки як об'єкта права спільної часткової власності. *Третє зібрання фахівців споріднених кафедр щодо обговорення стратегії еволюції аграрних, земельних, екологічних та природоресурсних правовідносин у контексті інтеграційного розвитку України*: матер. конф. (м. Одеса, 7-10 червня 2018 р.) / відп. ред. Т. Є. Харитонова, Х. А. Григор'єва. Одеса: Вид. Дім «Гельветика», 2018. С. 245–247.

2. Чирик А. О. Деякі аспекти права спільної часткової власності на земельну ділянку. *Сучасний стан та перспективи розвитку земельного, аграрного, екологічного та природоресурсного права: теорія та практика*: зб. матер. наук.-практ. конф. (м. Харків, 7 грудня 2018 р.) / Нац. юрид. ун-т ім. Ярослава Мудрого; за ред. А. П. Гетьмана, М. В. Шульги. Харків: ТОВ «Оберіг», 2018. С. 193–196.

3. Плотник А. О. Деякі особливості реалізації права спільної часткової власності на земельну ділянку. *Від правової охорони природи Української РСР до екологічного права України*: зб. тез Всеукр. наук.-практ. конф., присв. пам'яті проф. В. Л. Мунтяна, (26 травня 2017 р., м. Київ) / укладачі: В. В. Носік та ін.; Київський нац. ун-т імені Тараса Шевченка. Чернівці: Кондратьєв А.В., 2017. С.188–191.

4. Плотник А. О. До питання про право спільної часткової власності за земельним законодавством України. *Правові проблеми державно-приватного партнерства в умовах євроінтеграції*: зб. матер. Міжнародного

Конгресу, присвяченого 20-річчю Національного університету «Одеська юридична академія» (м. Одеса, 2–4 червня 2017 р.) / відп. ред.: Є. О. Харитонов, О. І. Харитонova, Т. Є. Харитонova; Нац. ун-т «Одес. юрид. акад.». Одеса: Юридична література, 2017. С.205–207.

5. Плотник А. О. К вопросу об общей собственности на землю. *Приоритетные направления развития экологического, земельного и аграрного права: материалы Респ. круглого стола, приуроч. к юбилею д-ра юрид. наук., проф. Т. И. Макаровой / редкол. : С. А. Балащенко [и др.]. Минск: Изд. центр БГУ, 2017. С.171–173.*

АНОТАЦІЯ

Чирик А.О. Спільна часткова власність на земельну ділянку за земельним законодавством України. – Кваліфікаційна наукова праця на правах рукопису.

Дисертація на здобуття наукового ступеня кандидата юридичних наук за спеціальністю 12.00.06 «Земельне право; аграрне право; екологічне право; природоресурсне право». – Національний юридичний університет імені Ярослава Мудрого, Міністерство освіти і науки України, Харків, 2019.

Дисертацію присвячено комплексному теоретичному та практичному дослідженню права спільної часткової власності на земельну ділянку та науковому вивченню питань, які стосуються особливостей правової регламентації виникнення, здійснення та припинення права спільної часткової власності на земельну ділянку шляхом з'ясування теоретичних положень щодо визначення правової природи відповідних відносин. Розширення теорії земельного права науковими знаннями щодо сутності права спільної часткової власності на земельну ділянку, всебічне обґрунтування пропозицій, спрямованих на удосконалення правового регулювання відносин права спільної часткової власності на земельну ділянку. У дисертації з'ясовано специфіку суб'єктно-об'єктного складу права спільної часткової власності на земельну ділянку та встановлено специфічні риси, що характеризують виникнення, здійснення та припинення даного права. Проведено аналіз визначення основних ознак, які характеризують право спільної часткової власності на земельну ділянку.

Обґрунтовано висновки за результатами дослідження та запропоновані пропозиції щодо внесення змін і доповнень до нормативно-правових актів у сфері земельного права з метою удосконалення правової регламентації даної сфери правовідносин.

Ключові слова: спільна власність на земельну ділянку, спільна часткова власність на земельну ділянку, об'єднана земельна ділянка, неподільна земельна ділянка, множинність суб'єктів, єдність земельної ділянки.

АННОТАЦИЯ

Чирик А. О. Общая долевая собственность на земельный участок по земельному законодательству Украины – Квалификационная научная работа на правах рукописи.

Диссертация на соискание учёной степени кандидата юридических наук по специальности 12.00.06 «Земельное право; аграрное право; экологическое право; природоресурсное право». – Национальный юридический университет имени Ярослава Мудрого, Министерство образования и науки Украины, Харьков, 2019.

Диссертация посвящена комплексному теоретическому и практическому исследованию права общей долевой собственности на земельный участок как разновидности права собственности. В ней анализируются вопросы, касающиеся сущности данной разновидности права собственности, подчёркивается, что соответствующие отношения регулируются одновременно нормами земельного и гражданского законодательства. При этом приоритет должно иметь земельное законодательство как специальное, а гражданское – общее.

Обосновывается авторская дефиниция правовых конструкций «право общей собственности на земельный участок» и «право общей долевой собственности на земельный участок». Сущность первой правовой конструкции состоит в том, что право общей собственности принадлежит двум или более участникам земельных отношений одновременно (что указывает на множественность субъектов) на один и тот же объект – земельный участок, который характеризуется единством, что подтверждается наличием кадастрового номера земельного участка. Право общей долевой собственности на земельный участок рассматривается как право нескольких лиц (физических и юридических лиц, территориальных общин и государства) по владению, пользованию и распоряжению земельным участком как единым объектом с определением долей каждого из участников общей собственности, которые в сумме составляют 1 (единицу). Определены основные признаки права общей долевой собственности.

Доказывается, что объектом права общей долевой собственности на земельный участок могут выступать только сформированные и индивидуализированные земли в виде отдельных самостоятельных земельных участков, которым присвоен кадастровый номер. В работе обосновано фактическое существование двойного объекта: 1) земельного участка как объекта права собственности; 2) доли в праве общей долевой собственности каждого сособственника.

Аргументирована позиция, согласно которой субъектами права общей долевой коммунальной собственности на землю должны признаваться только территориальные общины села, поселка, города.

Районные и областные советы не могут выступать собственниками земельных участков, находящихся в общей собственности территориальных общин. Названные советы могут осуществлять лишь доверительное управление общими земельными участками, которые находятся в общей собственности территориальных общин. Обоснована необходимость внесения корректив в ст. ст. 83, 86 Земельного кодекса Украины.

Проанализирован закрепленный законом исчерпывающий перечень оснований возникновения общей долевой собственности на земельный участок. Обоснован вывод с необходимости расширения этого перечня за счет включения в него оснований, которые вытекают из действующего законодательства, но остались за пределами перечня.

Осуществлен анализ особенностей возникновения права общей долевой собственности и выделены основные условия объединения собственниками принадлежащих им земельных участков: а) добровольное волеизъявление двух или более собственников земельных участков; б) договорной характер; в) идентичность целевого назначения земельных участков, которые объединяются; г) земельные участки должны быть смежными; г) кадастровые номера земельных участков, которые объединяются, аннулируются, а объединенному земельному участку присваивается новый кадастровый номер.

Основная особенность реализации прав на общий земельный участок сособственниками заключается в том, что эти права осуществляются с согласия всех сособственников. Это означает, что каждый сособственник владеет, пользуется и распоряжается принадлежащей ему долей в праве общей собственности по своему усмотрению, но с учетом прав и интересов других сособственников. Последние соглашаются на реализацию того варианта поведения заинтересованного сособственника, который устраивает всех участников общей долевой собственности на земельный участок.

Прекращение права общей долевой собственности может быть связано с прекращением правового режима данного права, а также с прекращением субъективного права конкретного сособственника. В последнем случае право общей долевой собственности сохраняется при условии наличия в составе сособственников не менее двух лиц.

Право общей долевой собственности на земельный участок может прекращаться по волеизъявлению самого сособственника, например, при отчуждении доли в праве или выделении ее в натуре (на местности). Возможное прекращение данного права при отчуждении земельного участка по мотивам общественной необходимости или для общественных потребностей, конфискации общего участка по решению суда. Если в первом случае речь идет о прекращении субъективного права по инициативе

самого сособственника, то во втором – о принудительном прекращении права.

В результате исследования обоснованы выводы, которые могут быть положены в основу изменений и дополнений в нормативно-правовые акты в сфере земельного права с целью совершенствования правового регулирования данной сферы отношений.

Ключевые слова: совместная собственность на земельный участок, общая долевая собственность на земельный участок, объединенный земельный участок, неделимый земельный участок, множественность субъектов, единство земельного участка.

SUMMARY

Chyryk A. O. Partial common property of land plot under the land legislation of Ukraine – Qualifying scientific work on the manuscript.

The dissertation for obtaining the scientific degree of candidate of legal sciences, specialization 12.00.06 «Land Law; Agrarian Law; Ecological Law; Natural Resources Law». – Yaroslav Mudryi National Law University, the Ministry of Education and Science of Ukraine, Kharkiv, 2019.

The dissertation is devoted to a comprehensive theoretical and practical investigates of the legal regulation of partial common property of land plot, occurrence and termination partial common property of land plot by finding out theoretical provisions to determine the legal nature of the relationship. Expanding the theory of land law with scientific knowledge about the essence of the right of partial common property of land plot, justification of proposals, aimed at improving the legal regulation of law relations partial common property. In the dissertation the specifics of the subject and object composition of law are clarified partial common property of land plot and to establish specific traits that characterize the occurrence, implementation and termination of partial common property of land plot. The analysis of the definition of the main features that characterize the right of joint partial common property of land plot.

The conclusions based on the results of the study are substantiated and proposed proposals for amendments to land law regulations in order to improve the legal regulation of this area of the legal relations.

Key words: common property of land plot, partial common property of land plot, united land plot, indivisible land plot, plurality of subjects, unity of land plot.

Відповідальний за випуск:

кандидат юридичних наук, доцент Гордєєв В. І.

Підписано до друку 4.11. 2019 р. Формат 60x90/16.

Папір офсетний. Віддруковано на ризографі.

Умовн. друк. арк. 0,7. Облік.-вид. арк. 0,9.

Тираж 100 прим. Зам № _____

Друкарня
Національного юридичного університету
імені Ярослава Мудрого
61024, м. Харків, вул. Пушкінська, 77