

Малохліб Олена Сергіївна
здобувач кафедри земельного
та аграрного права Національного
юридичного університету
імені Ярослава Мудрого

ВИНИКНЕННЯ СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ ПІД ЖИТЛОВУ ЗАБУДОВУ

Інститут права спільної власності існує у цивільному законодавстві досить давно, натомість у земельному законодавстві право спільної власності на землю є відносно новим явищем. Відповідно до ст. 86 Зе-

мельного кодексу України 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). Характерними ознаками спільної власності на землю виступають єдність об'єкта права власності і множинність суб'єктів такого права. Суб'єктами права спільної власності на земельну ділянку можуть бути громадяни та юридичні особи, а також держава, територіальні громади (ч. 2 ст. 86 ЗК України). Слід додати, що право спільної власності передбачає поділ права на цілісний об'єкт, а не поділ об'єкту. Правовий режим спільної власності на земельну ділянку визначається з урахуванням інтересів усіх її учасників. При цьому вони мають рівне право голосу щодо здійснення цих правомочностей незалежно від розміру часток кожного.

Підставами виникнення права спільної власності на земельну ділянку для житлової забудови 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 (ст. 87 ЗК України). Розглянемо їх.

Передусім наголосимо, що об'єднання земельних ділянок різних власників як підстава виникнення спільної власності на земельну ділянку для житлової забудови можливе лише шляхом укладення і нотаріального посвідчення договору. При добровільному об'єднанні земельна ділянка формується як цілісний об'єкт, внаслідок чого відбувається поєднання прав на неї. У даному випадку треба вести мову про формування земельної ділянки як єдиного об'єкта права, яке передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про цей об'єкт до Державного земельного кадастру. Формування земельних ділянок шляхом об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні, здійснюється без зміни їх цільового призначення за технічною документацією із землеустрою. Земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера (ст. 79-1 ЗК України).

Другою підставою виникнення права спільної власності на земельну ділянку для житлової забудови за законом виступають цивільно-правові угоди, найпоширенішими серед яких є договори купівлі-продажу, дарування, міни.

Спадкування як основне джерело утворення спільної часткової власності на землю в Україні теж може бути підставою виникнення права спільної власності на земельну ділянку для житлової забудови. Слід нагадати, що земельна ділянка може успадковуватися лише тоді, коли у її власника є правовстановлюючий документ, що посвідчує його право власності на земельну ділянку. Співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки. Поділ земельної ділянки, яка є у спільній власності, з виділенням частки співвласника, може мати місце за умови попереднього визначення розміру земельних часток, які є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

Ще однією підставою виникнення права спільної власності на земельну ділянку для житлової забудови слід вважати таку, як за рішенням суду. Зазначимо, що суд в такому випадку не може «створювати» право спільної власності, а лише може визнати існування такої власності у випадках, коли вона вже виникла із передбачених законом підстав. В даному випадку йдеться, наприклад, про те ж об'єднання земельних ділянок.

Необхідно зазначити, що перелік підстав виникнення спільної часткової власності на земельну ділянку фактично розширюється іншими нормами законодавства. Так, у ст. 120 ЗК України зазначено, що особа, яка набула право власності на жилий будинок, будівлю або споруду, розміщені на земельній ділянці, що перебуває у власності іншої особи, набуває і право власності на земельну ділянку або її частину, на якій вони розміщені, без зміни її цільового призначення. У ч. 4 ст. 120 ЗК України передбачено виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку також у випадку придбання кількома особами жилого будинку, будівлі або споруди. Як бачимо, за чинним законодавством право власності на земельну ділянку автоматично переходить до набувача розташованого на ній об'єкта нерухомості. У цьому разі мова фактично йде про спрямування вимог законодавства на впровадження принципу єдності юридичної долі земельної ділянки і нерозривно пов'язаного з нею об'єкта нерухомості.

Слід погодитися з думкою А. М. Мірошніченка, який наголошує, що недоліком ст. 87 ЗК України 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 земельна ділянка на підставі положень п. «в» ч. 2 ст. 89 ЗК України надається співвласникам житлового будинку (навіть якщо будинок належить їм на праві спільної часткової власності) у спільну сумісну власність. На переконання науковця, це значно ускладнює використання земельної ділянки і особливо розпорядження часткою у праві власності на неї, яку спершу необхідно визначити.

Підсумовуючи вищевикладене, слід зазначити, що чинне земельне законодавство потребує удосконалення. Головною метою законодавця залишається усунення прогалин правового регулювання земельних відносин і перехід на вищий більш якісний рівень, адже в контексті європейської інтеграції вдосконалення земельного законодавства – важливе завдання, вирішення якого сприяє наближенню України до ЄС.