2.9. АКТУАЛЬНІ ПРОБЛЕМИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

ЧИРИК Альона Олегівна,
кандидат юридичних наук,
Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого,
м. Харків
ORCID ID: 0000-0002-1216-9757

Реалізація права власності на земельну ділянку фактично зумовлена реалізацією прав власниками земельних ділянок, основний перелік яких закріплений ст. 90 Земельного кодексу України. Згідно з названою нормою власники земельних ділянок мають право: а) продавати або іншим шляхом відчужувати земельну ділянку, передавати її в оренду, заставу, спадщину; б) самостійно господарювати на землі; в) власності на посіви і насадження сільськогосподарських та інших культур, на вироблену продукцію; г) використовувати у встановленому порядку для власних потреб наявні на земельній ділянці загальнопоширені корисні копалини, торф, лісові насадження, водні об'єкти, а також інші корисні властивості землі; ґ) на відшкодування збитків у випадках, передбачених законом; д) споруджувати жилі будинки, виробничі та інші будівлі і споруди[1].

Загальні засади реалізації права власності на землю закріплено в гл. 14, а здійснення права спільної часткової власності на земельну ділянку – в ст. 88 ЗК України, яка має назву «Володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності».

Вихідними принципами реалізації права власності в Україні, які дозволяють власнику повною мірою здійснювати правомочності щодо належного йому об`єкта права власності, виступають закріплені в Конституції України відповідні положення. Йдеться про те, що усі суб'єкти права власності рівні перед законом

[1] Земельний кодекс України: Кодекс України; Закон від 25.10.2001 р. № 2768-III. Відомості Верховної Ради України. 2002. № 3–4. Ст. 27

(ст. 13), кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності (ст. 41)[1]. Отже, на підставі викладеного можна дійти висновку, що у теоретичному аспекті усі суб'єкти права власності, у тому числі і спільної часткової, є рівноправними, і можуть виступати співвласниками земельної ділянки незважаючи на особливості правового статусу кожного із суб'єктів.

Загальні положення щодо реалізації належних власникам прав зафіксовані цивільним законодавством. Водночас земельне законодавство з урахуванням особливостей, притаманних об'єкту права власності – земельній ділянці, теж містить приписи, які стосуються даної проблематики.

Земельний кодекс України широко оперує терміном «реалізація». З його змісту та структури випливає, що даний термін використовується більше для позначення земельного права в об`єктивному сенсі. Так, у розділі IVЗК України, що має назву «Набуття і реалізація права на землю», йдеться про форми реалізації даного права, зокрема унормовано продаж земельних ділянок або прав на них на підставі цивільно-правових договорів (гл. 20) та продаж земельних ділянок або прав на них на конкурентних засадах (гл. 21).

В юридичній літературі предметом уваги та дослідження виступає здійснення прав та їх реалізація. Так, Т. Є. Харитонова, розглядаючи теоретичні і законодавчі основи здійснення таких прав, водночас акцентує увагу на набутті, реалізації та припиненні прав на чужі земельні ділянки[2]. На думку Д. В. Федчишина, термін «реалізація» більш точно вживати при аналізі суб`єктивних земельних прав[3]. У загальнотеоретичній доктрині терміном «реалізація» зазвичай позначається реалізація норм права. І це не випадково. Реалізувати особа може те, що їй належить, наприклад, відповідні права. Здійснювати ж можна правомочності, діяльність, правопорушення, задум, прагнення та ін. В юридичній літературі теж

[1] Конституція України: Закон від 28.06.1996 № 254к/96-ВР. *Відомості Верховної Ради України.* 1996. № 30. ст. 141.

[2] Харитонова Т. Є. Здійснення прав на чужі земельні ділянки в Україні: проблеми теорії та практики: моногр. Одеса: Юрид. літ-ра, 2016. С. 24

[3] Федчишин Д. В. Реалізація та захист земельних прав в Україні: проблеми теорії та практики: моногр. Херсон: Гельветика, 2020. С. 201

широко використовується термін «реалізація» стосовно прав на землю[1].

Загальновизнано, що важливим напрямом забезпечення реалізації права власності на земельну ділянку виступає, насамперед, реалізація його суб'єктами наданих їм прав та виконання покладених на них обов`язків власників земельних ділянок.

Співвласники земельної ділянки, що належить їм на праві спільної часткової власності, як і всі інші власники, згідно із законом наділяються правомочностями щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою. Це означає, що і на співвласників земельної ділянки поширюються передовсім основні права власників земельних ділянок, закріплені ст. 90 ЗК України.

Земельний кодекс України (ч. 1 ст. 88) встановлює, що правомочності володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, яка перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди – у судовому порядку. Як бачимо, чинне законодавство наголошує на тому, що власницькі правомочності мають здійснюватися, по-перше, за згодою всіх без виключення співвласників, по-друге, згідно з укладеним між ними договором. Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку, як передбачено ч. 2 ст. 88 ЗК України, укладається у письмовій формі і нотаріально посвідчується.

Специфіка правового режиму земельної ділянки, яка перебуває у спільній частковій власності, зумовлена особливостями правових зв'язків, які виникають, існують, змінюються та припиняються передовсім між самими учасниками спільної часткової власності на земельну ділянку. Такі зв'язки не припиняються до тих пір, поки існує спільна часткова власність.

Зміст наведеної норми свідчить про імперативну вимогу здійснювати правомочності спільної часткової власності на земельну ділянку лише за згодою всіх без винятку співвласників. Така вимога висувається законом до всіх учасників спільної часткової власності

[1] Земко А. М., Філюк О. С. Щодо реалізації переважного права купівлі земельної ділянки сільськогосподарського призначення. *На сторожі земельного ладу: до 20-річчя Земельного кодексу України:* тези доп. учасників Міжнар. наук.-практ. конференції (Київ, 26 листоп. 2021 р.). Київ. 2021. С. 177 – 180.

незалежно від розміру часток у праві спільної часткової власності на земельну ділянку. Єдність земельної ділянки як специфічного об`єкта права спільної часткової власності зумовлює необхідність спільного володіння, користування і розпорядження земельною ділянкою, а саме за згодою усіх співвласників. При цьому законодавчий обов`язок діяти за згодою усіх носіїв права спільної часткової власності стосується фізичних і юридичних осіб, держави і територіальних громад, тобто всіх суб'єктів як учасників відносин спільної часткової власності на земельну ділянку.

Аналогічним чином це стосується і правових зв`язків, які формуються між учасниками спільної часткової власності на земельну ділянку та третіми особами з приводу спільної земельної ділянки. Отже, у випадку, коли спільну часткову власність на земельну ділянку розглядати в якості правового режиму об`єктно-суб`єктного типу, який притаманний такій ділянці, то можна констатувати, що саме він визначає зміст, обсяг та межі сукупності прав та обов`язків співвласників на земельну ділянку як стосовно один до одного, так і щодо третіх осіб, які не виступають співвласниками конкретної земельної ділянки.

Зазначимо, що розглядаючи спільну часткову власність на земельну ділянку як специфічний правовий режим об`єктно-суб`єктного типу, слід враховувати, що саме в межах цього режиму існує, реалізується і припиняється право особи на частку у спільній земельній ділянці, яке в юридичній літературі слушно визначають як міру її можливої поведінки (міру свободи), наданої для задоволення її інтересів[1].

На відміну від викладеного, ст. 358 Цивільного кодексу України передбачено, що право спільної часткової власності здійснюється співвласниками за їхньою згодою.[2] Отже, в останньому випадку цивільне законодавство не акцентує увагу, що володіння, користування та розпорядження спільною земельною ділянкою, має здійснюватися виключно за згодою всіх співвласників згідно

[1] Любченко П.М., Шульга М.В. До питання щодо реалізації місцевими радами власницьких правомочностей у сфері земельних відносин. *Проблеми законності*. 2019. Вип. 146. С. 91-102.

[2] Цивільний кодекс України: Кодекс України; Закон. Кодекс від 16.01.2003 № 435-IV.*Відомості Верховної Ради України*, 2003. № 40–44, ст.356

з договором між учасниками спільної часткової власності на земельну ділянку.

Слід підкреслити, що наявність множинності суб`єктів права власності на єдину земельну ділянку як окремий об'єкт даного права потребує не тільки погодженої волі, а і погоджених дій щодо використання спільної ділянки співвласниками, яке має бути цільовим, раціональним та ефективним. Жоден з учасників спільної часткової власності не може самостійно, без урахування волі та інтересів інших учасників, здійснювати правомочності власності щодо спільної земельної ділянки. Спільне володіння, користування та розпорядження єдиною земельною ділянкою має бути підпорядковане її цільовому призначенню.

Правило про необхідність згоди всіх співвласників на реалізацію права власності, передбачає обов`язковість одержання такої згоди перед вчиненням, наприклад, відповідних правочинів із спільною земельною ділянкою. Жоден із співвласників, наприклад, не має права укладати правочини щодо спільної ділянки без згоди всіх інших співвласників. Виняток складає лише правочин з відчуження належної співвласнику частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку. Але в цьому випадку йдеться не про спільну земельну ділянку, а про частку в праві спільної часткової власності.

Реалізація власницьких правомочностей учасниками спільної часткової власності на земельну ділянку за згодою всіх співвласників означає, що, з одного боку, кожний із них за своїм волевиявленням обирає найбільш оптимальні варіанти поведінки при володінні, користуванні та розпорядженні спільною земельною ділянкою, а з іншого – всі інші співвласники повинні не чинити перешкод, не обмежувати волю окремого співвласника. Отже при реалізації права спільної часткової власності на земельну ділянку кожен із співвласників фактично самообмежує свої права на користь спільних інтересів інших учасників відносин спільної власності на земельну ділянку.

Як відомо, основною рисою, яка притаманна спільній частковій власності на земельну ділянку, виступає наявність визначених часток співвласників у праві на спільну земельну ділянку. Як результат це дає підстави і змогу кожному із співвласників самостійно розпоряджатися своєю часткою, тобто визначати подальшу юри-

дичну долю своєї частки, а не всієї земельної ділянки у праві власності на земельну ділянку за власним бажанням.

Окрім основних прав та обов`язків власників земельних ділянок чинне земельне і цивільне законодавство виокремлює спеціальні права співвласників земельної ділянки, які являють собою сукупність наданих співвласникам законом правомочностей щодо володіння, користування і розпорядження спільною земельною ділянкою. Реалізація прав співвласниками спільної земельної ділянки передбачає дотримання ними відповідних обов`язків, пов`язаних з володінням, користуванням та розпорядженням цією земельною ділянкою.

В юридичній літературі іноді зазначається, що власницькі правомочності щодо спільної земельної ділянки, яка перебуває у спільній частковій власності, можуть бути реалізовані співвласниками за їхньою згодою незалежно від наявності договору про спільну часткову власність на земельну ділянку[1]. Така позиція має право на існування і особливих заперечень не викликає, тим більше, що, як свідчить аналіз судової практики, існування договору про спільне користування земельною ділянкою не виключає можливості вирішення конкретного спору судом. Так, у Постанові Пленуму Верховного Суду України від 16.04.2004 р. № 7 «Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ»[2] (п. п. 21–22) зазначалося, що суд лише «бере до уваги» договір (угоду) при вирішенні спору; він може не визнати її, коли «коли дійде висновку про те, що угода явно ущемляє законні права когось зі співвласників, позбавляє його можливості належно користуватися своєю частину будинку, фактично виключає його з числа користувачів спільної земельної ділянки, суперечить архітектурно-будівельним, санітарним чи протипожежним правилам». І це дійсно так, оскільки непоодинокі випадки, коли співвласники тривалий час безконфліктно, без укладання договору між ними реалізують свої права на спільну земельну ділянку.

[1] Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те видання, змінене і доповнене. Київ.: Алерта, 2013.С.112

[2] Про практику застосування судами земельного законодавства при розгляді цивільних справ: Постанова Верховного суду України від 16.04.2004 № 7.

У зв`язку з тим, що право кожного співвласника не обмежується частиною спільної земельної ділянки, а поширюється на всю спільну ділянку, можна констатувати, що основна особливість реалізації права спільної часткової власності на земельну ділянку полягає в тому, що це право здійснюється лише за згодою усіх співвласників. Якщо враховувати загальне положення про те, що власник володіє, користується та розпоряджається об`єктом належного йому права власності на власний розсуд, то можна зробити висновок, що здійснення права спільної часткової власності на земельну ділянку за згодою всіх співвласників згідно з укладеним договором про спільну часткову власність на земельну ділянку має розглядатися як виняток із загального правила.

Водночас з урахуванням складнощів, які виникають при реалізації права спільної часткової власності на земельну ділянку, та мінімальний рівень правового регулювання цих відносин нормами чинного земельного законодавства, видається доречним все ж таки укладення договору, про який йдеться в ст. 88 ЗК України. В даному випадку наявність укладеного договору «заповнює вакуум», дозволяє більш детально унормовувати відносини спільної часткової власності на земельну ділянку. Саме цим договором оформлюється домовленість співвласників про порядок здійснення права спільної часткової власності на земельну ділянку. Це відповідає формулі про те, що відносини спільної часткової власності на земельну ділянку мають бути врегульовані спеціальним законодавством – Земельним кодексом України, а цивільне законодавство має застосовуватись субсидіарно, тобто у випадках, коли конкретні відносини не врегульовані або врегульовані недостатньо земельним законодавством, застосовуються загальні норми цивільного законодавства.

Домовленість співвласників про порядок здійснення права спільної часткової власності на земельну ділянку повинна мати договірну основу. При цьому така основа може мати як повне, так і неповне охоплення. Договір може бути укладено як між усіма співвласниками, так і між кількома з них. В останньому випадку обов`язкова згода всіх учасників спільної часткової власності на земельну ділянку про встановлення порядку володіння та користування спільною земельною ділянкою або її частинами. Конкретні

вимоги щодо договорів про порядок володіння та користування спільною земельною ділянкою, які нотаріально посвідчуються, передбачені Порядком вчинення нотаріальних дій нотаріусами України. [1]

Необхідно зазначити, що положення, закріплені Земельним кодексом щодо обов`язковості укладення договору про спільну часткову власність на земельну ділянку, мають певну перевагу над змістом ст. 358 Цивільного кодексу України. Посилення диспозитивності в регулюванні відносин спільної часткової власності на земельну ділянку шляхом укладення відповідного договору – момент позитивний, який заслуговує на увагу та підтримку. Нотаріальне посвідчення договору про спільну часткову власність на земельну ділянку робить його обов`язковим. Відомо, законом встановлені підвищені вимоги до таких договорів. Недотримання цих вимог може бути підставою для визнання їх недійсними[2].

Саме в укладеному договорі закріплюються погоджені або конкретні дії учасників спільної часткової власності на земельну ділянку. В ньому визначаються умови і процедура реалізації правомочностей володіння, користування та розпорядження спільною земельною ділянкою.

Договір про порядок володіння та користування спільною земельною ділянкою, укладений співвласниками такої ділянки, має обов`язкову регулятивну силу. Нотаріальне посвідчення цього договору робить його обов`язковим для виконання і дотримання тією особою, яка в подальшому придбала частку у праві власності на спільну ділянку.

Реалізація права спільної часткової власності на земельну ділянку з урахуванням сутності та особливостей правового режиму спільної земельної ділянки реалізується передовсім шляхом отримання учасником спільної часткової власності в його володіння і користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки. Такі дії співвласниками, за наявності їхньої згоди, оформлюються укладенням відповідного догово-

[1] Про затвердження порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України: Наказ Міністерства юстиції України; Порядок від 22.02.2012 № 296/5.

[2] Мірошниченко А. М. Земельне право України: 2-ге видання, допов. І перероб. Київ : Алерта; ЦУП, 2011. С. 242

ру та його нотаріального посвідчення. Метою таких дій виступає намір учасника спільної часткової власності на земельну ділянку забезпечити використання частини земельної ділянки найбільш ефективно. При цьому слід мати на увазі, що отримання частини земельної ділянки у володіння і користування не порушує єдності земельної ділянки та її правового режиму. Така частина ділянки не виступає самостійним об`єктом права, їй не присвоюється окремий кадастровий номер. Вона залишається у складі єдиної земельної ділянки, на яку розповсюджується правовий режим спільної часткової власності. Частина земельної ділянки має використовуватися співвласником за цільовим призначенням, яке притаманне усій земельній ділянці. Наведений спосіб використання спільної земельної ділянки, яка залишається у спільній частковій власності, є достатньо поширеним і виступає елементом встановленого порядку використання спільної земельної ділянки. Вивчення судової практики показує, що до такого способу використання долучаються співвласники земельних ділянок, наприклад, для індивідуального житлового будівництва.

Кожний учасник спільної часткової власності на земельну ділянку, реалізуючи своє право на отримання в його володіння та користування частини спільної земельної ділянки, згідно зі ст. 90 ЗК України має право самостійно господарювати на землі. Але в цьому випадку самостійність його господарювання має обмежуватись, по-перше, цільовим призначенням спільної земельної ділянки, а, по-друге, спільними інтересами всіх інших співвласників. Кожен із учасників спільної часткової власності на земельну ділянку не може самостійно, без урахування волевиявлення та інтересів інших учасників, здійснювати правомочності власності щодо спільної земельної ділянки.

Співвласники спільної земельної ділянки значною мірою автономні, але єдність земельної ділянки як об`єкта права спільної часткової власності зумовлює необхідність певної конкретної поведінки цих суб`єктів щодо спільної земельної ділянки. Як раніше зазначалося, згідно з чинним земельним законодавством володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, а у разі недосягнення згоди

— у судовому порядку. Це означає, що реалізація належного співвласникам права власності на єдину земельну ділянку має здійснюватися лише за спільним волевиявленням, тобто згодою всіх співвласників. Оскільки даний різновид права власності має завжди договірний характер, реалізація як усіх правомочностей права власності, так і окремо взятих (наприклад, права користування спільною земельною ділянкою) повинна здійснюватися згідно з договором. Співвласники спільної часткової власності на земельну ділянку при здійсненні даного права повинні чітко усвідомлювати свої права та обов'язки. Згідно із законом кожний учасник спільної часткової власності на земельну ділянку, зокрема, має спеціальне право на:

1) відчуження належної йому частки в праві спільної часткової власності на земельну ділянку;

2) виділення належної йому частки зі 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) доходи від використання спільної земельної ділянки відповідно до розміру належної співвласнику частки;

5) відповідне збільшення своєї частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку, якщо поліпшення спільної земельної ділянки, які не можна відокремити, зроблені ним своїм коштом за згодою всіх співвласників, з додержанням встановленого порядку використання спільної земельної ділянки.

До складу спеціальних обов`язків співвласників спільної часткової власності на земельну ділянку відноситься:

1) відповідати перед третіми особами за зобов'язаннями, пов`язаними із спільною земельною ділянкою;

2) брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, пов'язаних із спільною земельною ділянкою;

3) брати участь у витратах по утриманню і зберіганню спільної земельної ділянки.

Названі спеціальні обов`язки співвласників спільної земельної ділянки кореспондують відповідним правом співвласників і мають

виконуватись кожним із них в межах відповідно до розміру належної частки.

Реалізуючи право спільної часткової власності на земельну ділянку спільно, співвласники не повинні порушувати взаємні права. Учасник спільної часткової власності має право вимагати у всіх інших співвласників виділення належної йому 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. Вони можуть володіти та користуватися земельною ділянкою передовсім з урахуванням часток, які належать їм у праві власності на земельну ділянку, або незалежно від цього. Водночас кожен із співвласників спільної земельної ділянки має право на отримання в його володіння та користування тієї частини спільної земельної ділянки в натурі, яка відповідає розміру належної йому частки у праві спільної часткової власності.

У процесі здійснення права спільної часткової власності на земельну ділянку кожен із співвласників має право розпорядження своєю часткою у праві спільної часткової власності, наприклад, здійснити її відчуження. Це означає, що кожний із співвласників може передати, подарувати, обміняти, передати у спадок по заповіту належну йому частку у праві спільної часткової власності на земельну ділянку.

Необхідно підкреслити, що кожен співвласник може здійснити відчуження належної йому частки повністю у праві спільної часткової власності. Водночас не виключається, що він може відчужувати якусь частину своєї частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку.

Зазначимо, відчуження належної співвласнику частки у праві власності на земельну ділянку іншим учасникам права спільної часткової власності або третім особам, статус особи, яка є співвласником земельної ділянки, змінюється. Його право спільної часткової власності на земельну ділянку припиняється, особа перестає бути співвласником. Водночас само право спільної часткової власності на земельну ділянку продовжує існувати за умови, що суб`єктів у складі спільної власності налічується два і більше. При цьому, якщо право власності на частку набуває один чи декіль-

ка співвласників, то розмір їхніх часток змінюється. У випадку ж, коли набувачем частки у праві власності на земельну ділянку виступає третя особа, на неї розповсюджуються правила спільної часткової власності, вона набуває статус співвласника земельної ділянки[1]. Правовий режим права спільної часткової власності на земельну ділянку не припиняється і не змінюється. Відбуваються лише зміни в суб`єктному складі.

Втім відчуження частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку шляхом, скажімо, її продажу повинно здійснюватися за спеціальними правилами, встановленими чинним законодавством. Так, згідно з ч. 6 ст. 88 ЗК при продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі частки відповідно до закону. Механізм реалізації переважного права набуття права власності на частку передбачено цивільним законодавством.

Зазначимо, що правило про переважне право набуття відчужуваної співвласником частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку діє лише у випадку, купівлі частки. Він не застосовується при продажу частки у праві спільної власності з публічних торгів. Окрім того аналогічні наслідки виникають і у разі відчуження частки не за договором купівлі-продажу, а за будь-яким іншим договором (дарування, міни та ін.).[2]

Реалізуючи закріплене ч. 3 ст. 88 ЗК України право вимагати виділення належної кожному учаснику спільної часткової власності на земельну ділянку частки «зі складу земельної ділянки», співвласник за своїм волевиявленням може ставити питання перед іншими співвласниками про виділення частки в праві спільної часткової власності на земельну ділянку. Слід зазначити, що словосполучення «частка зі складу земельної ділянки» не зовсім коректне. Мова повинна йти про виділення частки у праві спільної

[1] 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 трав. 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.

[2] Каракаш И. И. Право собственности на землю и право землепользования в Украине: науч.-практ. пособ. Киев: Истина, 2004.С.117.

часткової власності на земельну ділянку. В ст. 364 Цивільного кодексу України йдеться про «виділ у натурі частки із майна, що є у спільній частковій власності».

Кожен учасник спільної часткової власності на земельну ділянку може реалізовувати своє право на виділення належної йому частки із складу спільної земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення, а у разі неможливості виділення частки – вимагати відповідної компенсації. Вимога виділення частки адресується іншим співвласникам, оскільки володіння, користування та розпорядження спільною земельною ділянкою має здійснюватися за спільною згодою усіх співвласників.

Слід зазначити, що право на виділення частки належить кожному із співвласників земельної ділянки в однаковій мірі незалежно від підстави виникнення права спільної власності, розміру самої частки. Отже праву на виділення частки одному із співвласників земельної ділянки кореспондує обов`язок інших співвласників не чинити перешкод, не обмежувати виділення, не заважати виділенню частки, тобто не перешкоджати реалізації співвласників права на виділення.

Чинне земельне законодавство орієнтує на добровільний порядок виділення частки із спільної земельної ділянки. Йдеться про те, що між співвласниками має бути досягнута повна домовленість, згода з цього приводу. Якщо згода не досягнута спір про виділення частки вирішується судом згідно з ч. 2 ст. 158 ЗК України. Зазвичай при виділенні частки із права спільної земельної ділянки використовується договірна форма. Договір про виділення частки укладається між усіма співвласниками, оскільки в цьому випадку виділення частки одного співвласника зачіпає права та законні інтереси усіх співвласників.

Водночас здійснення виділення частки одного або декількох співвласників не припиняє правового режиму спільної часткової власності, якщо решта земельної ділянки продовжує належати на праві спільної часткової власності як мінімум двом особам.

Слід мати на увазі, що виділення належної учаснику спільної часткової власності на земельну ділянку частки із складу земельної ділянки не тотожне відведенню земельної ділянки. Останнє

згідно зі ст. 118 ЗК України, наприклад, у рамках безоплатної приватизації громадянином земельної ділянки проводиться шляхом розроблення відповідного проекту землеустрою, його погодження, реєстрації в Державному земельному кадастрі та затвердження Держгеокадастром або органом місцевого самоврядування. Водночас уповноваженим органом ухвалюється рішення про передачу земельної ділянки громадянину у власність. В подальшому необхідно зареєструвати речове право на земельну ділянку.

Як відомо, виділення частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку призводить до припинення відносин спільної власності щодо того співвласника, частка у праві власності якого виділяється. Індивідуалізована в натурі частина спільної земельної ділянки може належати тій чи іншій особі лише після ліквідації спільної власності. Змінюється кадастровий номер земельної ділянки[1].

Виділення частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку в натурі (на місцевості) характеризується своєю специфікою. По-перше, таке виділення можливе лише за умови, що сама земельна ділянка як об`єкт права спільної часткової власності є подільною. Якщо земельна ділянка відноситься до неподільних, то співвласник, який бажає виділення її в натурі (на місцевості), має право на отримання від інших співвласників компенсації вартості його частки. Наприклад, у Законі України «Про фермерське господарство»[2] у ч. 2 ст. 23 вказано, що якщо фермерське господарство успадковується двома або більше спадкоємцями, то земельна ділянка поділу не підлягає, якщо в результаті її поділу утвориться хоча б одна земельна ділянка менше мінімального розміру, встановленого для даного регіону, тобто в даному випадку йдеться про неподільні земельні ділянки.

Із аналізу змісту постани Кабінету Міністрів України від 10 грудня 2003 р. № 1908 «Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної

[1] Настіна О. І. Право державної власності на землю: дис. … канд. юрид. наук: Нац. ун-т біоресурсів і природокористування України. Київ, 2011.С.112

[2] Про фермерське господарство: Закон України від 19.06.2003 № 973-IV. *Відомості Верховної Ради України*, 2003. № 45. ст. 363.

ділянки фермерського господарства, що успадковується»[1] та Технічних Вказівок щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах[2], затверджених Державним комітетом України по земельних ресурсах, можна зробити висновок, що земельні ділянки можуть бути подільними та неподільними.

По-друге, виділення частки у праві спільної часткової власності із складу спільної земельної ділянки здійснюється так, щоб частина земельної ділянки, яка виділяється відповідала розміру належної співвласнику частки в праві.

По-третє, цільове призначення частини земельної ділянки, яка виділяється в рахунок належної співвласнику частки, не повинно змінюватися. Воно має бути тотожним тому, яке характеризує в цілому спільну земельну ділянку. Правовий режим спільної часткової власності на спільну ділянку залишається за умови, що в суб`єктному складі перебувають дві і більше особи, частки у спільній власності змінюються.

По-четверте, реалізація права співвласника на виділення належної йому частки у праві власності на спільну земельну ділянку пов`язана з визначенням місця розташування та меж земельної ділянки, яка виділяється в рахунок частки в праві спільної власності.

По-п`яте, потребує вирішення питання щодо розміру компенсації іншим співвласникам, оскільки їхні права теж «зачіпає» виділення в натурі (на місцевості) одним із співвласників частки в праві на спільну земельну ділянку.

Вивчення практики свідчить, що при визначенні місця розташування земельної ділянки, яка виділяється одним із співвласників в рахунок частки в праві спільної власності, та розміру ком-

[1] Про затвердження мінімальних розмірів земельних ділянок, які утворюються в результаті поділу земельної ділянки фермерського господарства, що успадковується: Постанова Кабінету Міністрів України від 10.12.2003 № 1908.

[2] Щодо визначення меж земельних ділянок спільної та спільної часткової власності фізичних і юридичних осіб на забудованій території у населених пунктах: Держкомзем України; Вказівки, Норми від 18.05.1998.»Землевпорядний вісник», № 3, 1998 р.

пенсації іншим співвласникам, часто поступають заперечення від інших учасників спільної часткової власності на земельну ділянку, тобто наявна відсутність згоди інших співвласників. Як наслідок виникають земельні спори, пов`язані з вирішенням питання щодо місця розташування та меж земельної ділянки, яка має бути сформована шляхом виділення в натурі (на місцевості) в рахунок частки в праві спільної власності, а також розміру компенсації іншим співвласникам.

У разі неможливості виділення частки особа, яка бажає виділення, може вимагати відповідної компенсації. Для кожного із учасників спільної часткової власності на земельну ділянку гарантовано право на отримання в його володіння і користування такої частини спільної земельної ділянки, яка відповідає розміру належної йому частки, тобто без її виділення в натурі зі складу єдиної спільної земельної ділянки. При цьому треба мати на увазі, що заздалегідь відомий розмір частки в праві на земельну ділянку забезпечує його учаснику реалізацію і інших прав та обов`язків, які виникають із спільної часткової власності на земельну ділянку[1].

Виділення частки у спільній частковій власності на земельну ділянку необхідно відрізняти 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 відносини права спільної часткової власності на земельну ділянку припиняється. Кожний із співвласників набуває статус окремого суб`єкта права власності на відповідну земельну ділянку, розмір (площа) якої визначалася залежно від частки в праві спільної власності. Земельній ділянці, що створюється в результаті виділення частки, присвоюється новий кадастровий номер[2].

Поділ спільної земельної ділянки в натурі (на місцевості) між співвласниками – це безумовна підстава припинення режиму права спільної часткової власності на земельну ділянку. Такий поділ здійснюється лише за домовленістю між усіма співвласниками

[1] Носік В. В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. Київ : Юрінком Інтер, 2006. С. 329.

[2] Ратушна С.І. Право спільної сумісної власності на земельну ділянку : дис. … канд. юрид. наук : 12.00.06. Хмельницький, 2021.С.79

за умови, що спільна земельна ділянка є подільною. У результаті поділу земельної ділянки право спільної власності на цю ділянку припиняється. Кожен із співвласників стає одноосібним власником окремої земельної ділянки, розмір якої залежить від його частки в праві спільної власності.

Поділ земельної ділянки здійснюється на договірних засадах між усіма співвласниками. Саме в договорі має бути зафіксована згода усіх співвласників на поділ. Відповідний договір щодо поділу спільної земельної ділянки має укладатися у письмовій формі та підлягає нотаріальному посвідченню. За відсутності згоди усіх співвласників щодо порядку та умов поділу спільної земельної ділянки такий поділ може бути здійснений за рішенням суду[1].

Поділ земельної ділянки, що перебуває у спільній частковій власності, регулюється нормами Земельного та Цивільного кодексів України. Він здійснюється за взаємною згодою всіх співвласників шляхом укладення відповідного договору між співвласниками, оскільки в результаті поділу земельної ділянки повністю припиняється правовий режим спільної власності на земельну ділянку та суб`єктивні права кожного співвласника.

Розміри окремих новостворених земельних ділянок визначаються з урахуванням їх часток у праві спільної власності. Право власності на новостворені земельні ділянки залежить від правового статусу конкретного співвласника. Фізичні та юридичні особи в результаті поділу отримують земельні ділянки у приватну власність, територіальні громади – комунальну, а держава – у державну власність. Кожній новоутвореній земельній ділянці присвоюється окремий кадастровий номер та надаються відповідні витяги з Державного земельного кадастру. Кадастровий номер спільної земельної ділянки, яка поділена, скасовується, оскільки такої земельної ділянки юридично вже не існує[2].

За процедурою, встановленою законом, після отримання витягів з Державного земельного кадастру зацікавлені особи зверта-

[1] Чирик А. О. Спільна часткова власність на земельну ділянку: монографія; за заг. ред. проф. М. В. Шульги. Харків: Юрайт, 2020.С. 145

[2] Чирик А. О. Окремі особливості земельної ділянки як об'єкта права спільної часткової власності. *Юридичний науковий електронний журнал.* 2022. № 1. С. 165 – 167.

ються до центру надання адміністративних послуг чи до нотаріуса з метою реєстрації права власності окремо на кожну новоутворену земельну ділянку за її власником[1].

Водночас самостійного значення набуває доля суб`єктивного права спільної часткової власності на земельну ділянку учасників відносин даного різновиду права власності. Наприклад, відчуження права власності на частку одним із співвласників іншому співвласнику або третім особам припиняє суб`єктивне права відчужувача і тягне за собою виникнення такого права у набувача. Правовий режим спільної часткової власності на земельну ділянку залишається чинним за умови, що у складі співвласників налічуватиметься мінімум дві особи.

Певні особливості притаманні розпорядженню часткою у праві спільної часткової власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, яка використовується для ведення товарного сільськогосподарського виробництва.

Так, громадянин України – власник частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення, яка використовується для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, за власним волевиявленням може заповідати свою частку, відмовитись від права власності на неї, внести її до статутного капіталу сільськогосподарського підприємства (з 01.01.2020 р.), яке використовує земельну ділянку, що перебуває у спільній частковій власності, або передати її у довірче управління, продати або подарувати її іншому учаснику спільної власності, а також сільськогосподарському підприємству чи громадянину –члену фермерського господарства, які використовують земельну ділянку, що перебуває у спільній частковій власності. Учасник спільної часткової власності має право розпорядитись своєю часткою на свій розсуд іншим чином, тільки після виділення земельної ділянки в натурі (на місцевості) в рахунок частки в праві спільної часткової власності.

[1] Чирик А.О. До питання про припинення спільної часткової власності на земельну ділянку. Scientific Collection «Inter Conf», (117): with the Proceedings of the 3rd International Scientific and Practical Conference «Scientific Goals and Purposes in XXI Century» (July 19- 20, 2022). Seattle, USA: ProQuest LLC, 2022. P. 160-169

Видається, що було б доцільним законодавчим шляхом забезпечити можливість здійснення названих вище дій щодо частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку сільськогосподарського призначення на підставі доручення, виданого співвласником спільної часткової власності іншому учаснику часткової власності або іншій особі, посвідченого посадовою особою органу місцевого самоврядування або посвідченого нотаріально.

Окремої уваги заслуговує питання щодо володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, яка перебуває у спільній частковій власності багатьох співвласників[1]. Практика свідчить, що така ситуація має поширення особливо щодо розпайованих земель сільськогосподарського призначення. Вона зумовлена особливостями сучасної земельної реформи, яка була проведена на засадах зрівняльного перерозподілу земель сільськогосподарського призначення. Як результат земельної реформи виникає ситуація, коли одна земельна ділянка сільськогосподарського призначення опиняється у власності багатьох осіб. Вивчення практики свідчить, що у процесі паювання земель у спільну часткову власність громадян України потрапили сільськогосподарські угіддя, зайняті садами, виноградниками, хмільниками та іншими багаторічними насадженнями, а також земельні ділянки з меліоративними системами. Як земельні ділянки, зайняті багаторічними насадженнями, так і меліоровані земельні ділянки відносяться до неподільних. Якщо такі ділянки перебувають у спільній частковій власності багатьох осіб, то володіння, користування та розпорядження цими ділянками утруднене, а то і зовсім унеможливлене. Існуючі правові механізми, які мають забезпечувати належне здійснення права спільної часткової власності на земельні ділянки сільськогосподарського призначення, недосконалі і не завжди взмозі вирішити це питання.

У земельно-правовій літературі висловлені пропозиції з цього приводу. Так, на думку А. М. Мірошниченка та Р. І. Марусенка, у подібних випадках необхідні спеціальні правила здійснення права спільної власності, або обмеження на кількість співвласників

[1] Федорович В. І. Право на земельну ділянку у разі набуття права власності на житловий будинок, будівлю або споруду. *Вісник Львівського університету. Серія «Юридична».* 2018. Вип. 66. С. 179–186

земельної ділянки. Вони слушно вважають, що більш раціональним є перший варіант, а саме встановлення правила, за яким у разі, якщо співвласників більше певної кількості (наприклад, десяти), право спільної власності здійснюється за згодою співвласників, яким належать частки, що складають не менше, наприклад, 60 відсотків у праві власності[1].

Видається, що реалізація саме запропонованого варіанта дозволить «розблокувати» проблему здійснення права спільної часткової власності на земельну ділянку за участю багатьох співвласників. Що ж стосується другого варіанта (обмеження кількості співвласників земельної ділянки), то у випадку, наприклад, неподільності земельної ділянки реалізація цього варіанта навряд чи буде можливою.

Здійснення права спільної часткової власності на земельну ділянку пов`язане не тільки з реалізацією учасниками спільної часткової власності належних їм прав щодо спільної земельної ділянки, а й виконанням відповідних обов`язків щодо цієї ділянки. Відомо, що один з головних обов'язків суб`єктів земельних відносин –носіїв земельних прав – є дотримання цільового призначення конкретної земельної ділянки. Цільове призначення земельної ділянки покладено законом в основу виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку, наприклад, шляхом об`єднання суміжних земельних ділянок.

Виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку при прийнятті спадщини на неї двома або більше особами теж здійснюється без зміни цільового призначення земельної ділянки. Стаття 91 ЗК України зобов`язує всіх власників (отже і співвласників) земельних ділянок забезпечувати використання їх за цільовим призначенням.

У зв`язку з цим постає питання: чи може окремий співвласник ініціювати зміну цільового призначення частини спільної земельної ділянки, яка отримана ним у володіння і користування згідно з його часткою у праві спільної часткової власності на земельну ділянку. Видається, що в цьому випадку відповідь може бути лише негативною.

[1] Мірошниченко А. М., Марусенко Р. І. Науково-практичний коментар Земельного кодексу України, 5-те видання, змінене і доповнене. Київ.: Алерта, 2013. С. 243

Зміна цільового призначення земельної ділянки в якості окремого об`єкта земельних відносин повинна здійснюватися з дотриманням процедури, закріпленої ст. ст. 20–21 ЗК України. При цьому названа процедура стосується лише приватних земельних ділянок, які перебувають у власності громадян та юридичних осіб, а не часток у праві спільної часткової власності. Взагалі самостійно приватні власники земельних ділянок не можуть змінити цільове призначення належної їм земельної ділянки. Якщо між приватними співвласниками буде досягнута згода з приводу зміни цільового призначення земельної ділянки, то принципово це можливо з дотриманням встановлених законом вимог. В даному випадку йдеться про всю земельну ділянку, а не її частину.

Стосовно ж зміни цільового призначення спільної земельної ділянки, співвласниками якої виступають в тому числі територіальні громади або держава в особі відповідних уповноважених органів, то практично ця дія унеможливлена, з урахуванням приписів ч. 2 ст. 20 ЗК України.

Практика використання спільних земельних ділянок свідчить, що нерідко виникають питання, які стосуються наслідків нецільового використання частини спільної земельної ділянки одним із співвласників, який отримав у своє володіння та користування частину спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки та іноді допускає нецільове використання землі. У зв`язку з цим потребує з`ясування: хто буде нести відповідальність за скоєне земельне правопорушення – винний співвласник чи всі співвласники, які мають використовувати спільну земельну ділянку за взаємною згодою. Зазначимо, що при здійсненні права спільної часткової власності на земельну ділянку співвласники повинні діяти спільно. 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 щодо спільної земельної ділянки як єдиного цілого. Саме єдність земельної ділянки – одна із головних ознак, яка притаманна спільній частковій власності на земельну ділянку.

Отже, у разі виявлення порушення земельного законодавства уповноважена особа складає протокол про порушення та видає

особі, яка допустила порушення, вказівку про його усунення у встановлений термін. При невиконанні вказівки уповноважена особа згідно зі ст. 144 ЗК України накладає на таку особу адміністративне стягнення та повторно видає вказівку про припинення правопорушення чи усунення його наслідків у 30-денний строк. Таким чином, негативні наслідки за вчинене правопорушення, мають наставати саме для того співвласника, який допустив правопорушення.

Можна зробити висновок, що головна 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.