

УДК 349.412.3:347.238.1(477)

*І. І. Каракаш*

ЮРИДИЧНА ПРИРОДА ТА УМОВИ РЕАЛІЗАЦІЇ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ

Відносини приватної власності на землю за чинним земельним законодавством в основному ґрунтувалися на належності земельної ділянки одній фізичній або юридичній особі. Проте у реальному житті нерідко складаються умови, що приводять до об'єднання декількох осіб, а іноді й багатьох суб'єктів права, з поєднанням своїх земельних ділянок в єдиний об'єкт права. В результаті цього виникають відносини багатосуб'єктної належності такого об'єкта. Подібні відносини між співвласниками становлять право спільної власності на землю.

Право спільної власності в майнових відносинах давно відомо цивільному законодавству і є досить розвинутим правовим інститутом у цивільному праві. В земельному ж законодавстві право спільної власності на землю є відносно новим явищем. Поза всяким сумнівом, Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року [1] сприйняв окремі положення попереднього цивільного законодавства про право спільної власності, зокрема положення норм глави 11 Цивільного кодексу Української ССР від 18 липня 1963 року [2], який діяв на момент прийняття чинного земельного закону. Одночасно у кодифікованому земельному законі закріплено чимало правових нововведень, які раніше не були відомі вітчизняному праву. Правове регулювання майнових відносин спільної власності також зазнало певного оновлення у Цивільному кодексі України від 16 січня 2003 року [3]. У зв'язку з цим відносини спільної земельної власності становлять значний науково-дослідницький інтерес.

За ч. 3 ст. 355 Цивільного кодексу, право спільної власності виникає з підстав, не заборонених законом. Згідно з ч. 1 ст. 86 Земельного кодексу, 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). Наведена земельно-правова норма пов'язує

спільну власність із визначеністю або невизначеністю частки земельної ділянки. Проте якщо останнє являє собою не тільки частину земної поверхні з установленими межами і певним місцем розташування, а й визначеними щодо неї правами, то у спільній власності поєднуються не тільки частки землі, а і відбувається злиття прав кожного співвласника земельної ділянки. Таким чином, спільна власність на земельну ділянку виникає завдяки існуванню цілісного об'єкта права та юридичного злиття прав на неї, в результаті чого і формується право спільної земельної власності.

У правових відносинах спільної власності на земельну ділянку відбувається також об'єднання самих суб'єктів права власності. Ними, відповідно до ч. 2 ст. 86 Земельного кодексу, можуть бути громадяни та юридичні особи. При цьому земельний закон не вказує на будь-які виключення щодо участі у спільній власності на земельні ділянки таких суб'єктів права приватної власності, якими є іноземні громадяни, особи без громадянства та юридичні особи інших держав. Воно виникає при утворенні ними спільних підприємств з використанням придбаних на праві власності земельних ділянок. Отже, немає законодавчих перешкод для встановлення права спільної часткової власності на земельні ділянки між такими суб'єктами права, а також між ними та вітчизняними громадянами і юридичними особами, за винятком спеціальних вимог, що передбачені для виникнення права власності на землю для іноземних громадян, осіб без громадянства та іноземних юридичних осіб. Безумовно, при об'єднанні громадян і юридичних осіб як приватних власників земельних ділянок, не залежно від різних варіантів такого об'єднання — тільки громадян як фізичних осіб, громадян і юридичних осіб чи тільки юридичних осіб, правова природа приватної власності на земельну ділянку не змінюється.

Відповідно до ч. 1 ст. 356 Цивільного кодексу, власність двох чи більше осіб із визначенням часток кожного з них у праві власності є спільною частковою власністю. Чинне земельне законодавство не вказує і на чисельну кількість учасників спільної часткової власності на земельну ділянку. Само собою є зрозумілим, що в неї не може бути менш двох осіб, а максимальне число учасників спільної власності на землю не обмежено. Вони зберігають статус учасників права власності на земельну ділянку тому, що позбавлення цього статусу призводить не тільки до втрати конкретними особами своїх прав на участь у спільній власності, а й до розпаду самого права спільної земельної власності, якщо в ній не бере участь хоча би два суб'єкти права.

Незважаючи на нетривале існування комунальної власності на землю, встановлення права спільній власності на комунальні землі передбачено в законі й у даний час є об'єктивною реальністю. Так, на підставі положень ч. 5 ст. 83 Земельного кодексу територіальні громади сіл, селищ і міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Отже, при об'єднанні своїх земельних

ділянок виникає право спільної власності відповідних територіальних громад. Повноваження управління стосовно використання та охорони таких земель можуть здійснювати районні або обласні ради. У цьому зв'язку не зовсім коректною є ч. 3 ст. 86 Земельного кодексу, згідно з якою суб'єктами права спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради.

З наведеного положення зовсім не випливає, що територіальні громади сіл, селищ і міст позбавляються правосуб'єктності на земельні ділянки при формуванні спільної земельної власності. По-перше, це суперечило би ст. 142 Конституції, по-друге, земельний закон вказує на можливу правосуб'єктність районних і обласних рад на землі територіальних громад. Спільна власність не усуває, а, навпаки, припускає множинність суб'єктів — учасників цього права. Адже при односуб'єктності у відносинах власності за наведеними нормами — тільки районної чи тільки обласної ради — немає і самої спільної власності. Спільна власність на комунальні земельні ділянки в цьому відношенні не є виключенням.

Земельний кодекс не передбачає права спільної власності на землю Української держави з іноземними державами. Проте виникнення таких відносин земельної власності не суперечило би вітчизняному законодавству. Так, за ч. 2 ст. 356 чинного Цивільного кодексу суб'єктами права спільної часткової власності можуть бути не тільки фізичні та юридичні особи, а і територіальні громади і держава. У земельних відносинах це може мати місце, наприклад, при спільному використанні прикордонних об'єктів (ділянок транспортних магістралей, терміналів обробки та зберігання вантажів, господарської діяльності у прикордонних смугах), розташованих на державних землях України і землях суміжних держав. Підставою для виникнення такої спільної земельної власності можуть стати двосторонні або багатосторонні міждержавні договори, що підлягають ратифікації Українською державою. У зв'язку з наведеним ч. 2 ст. 86 Земельного кодексу, стосовно того, що суб'єктами права спільної власності на землю можуть бути громадяни та юридичні особи, потребує приведення її у відповідність до цивільно-правового переліку суб'єктів права спільної земельної власності.

У спільної часткової власності на земельну ділянку частки в її складі як єдиному об'єкті, а відповідно і частки права його учасників на нього, заздалегідь відомі. Ця визначеність часток закладена у самих підставах виникнення права часткової власності на спільну земельну ділянку, яка закріплена у ст. 87 Земельного кодексу. До них належать: добровільне об'єднання власниками належних їм земельних ділянок; придбання у власність земельної ділянки двома чи більшою кількістю осіб за цивільно-правовими угодами; прийняття спадщини на земельну ділянку двома або більшою кількістю осіб; рішення суду загальної юрисдикції або господарського суду.

Однак земельне законодавство не передбачає цілу низку положень, які передбачені, наприклад, у ст. 357 Цивільного кодексу, а саме, про те

що: частки у праві спільної часткової власності вважаються рівними, якщо інше не встановлено за домовленістю співвласників або законом; якщо розмір часток у праві спільної часткової власності не встановлений за домовленістю співвласників або законом, він визначається з урахуванням вкладу кожного з співвласників у його придбання тощо. Наведені та інші положення цивільного законодавства мають бути закріпленими в земельному законодавстві з урахуванням особливостей їх застосування до відносин спільної земельної власності.

Певні особливості передбачені земельним законодавством щодо здійснення спільниками земельної ділянки своїх правомочностей у спільній частковій власності. Так, за ч. 1 ст. 88 Земельного кодексу 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. У зв'язку з цим до договірних засад виникнення права спільної часткової власності на землю пред'являються спеціальні вимоги закону. Тому, відповідно до ч. 2 ст. 88 Земельного кодексу, договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально. Проте у даний час судова і нотаріальна практика вимагають визначення особливостей застосування до відносин спільної часткової власності на земельну ділянку положень ч. 4 ст. 358 Цивільного кодексу стосовно того, що, якщо договір між співвласниками про порядок володіння та користування спільним майном відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності посвідчений нотаріально, він є обов'язковим і для особи, яка придбає згодом частку в праві спільної часткової власності.

Заздалегідь визначений розмір частки землі в об'єднаній земельній ділянці надає учаснику спільної часткової власності право вимагати виділення належної йому частки зі складу спільної земельної ділянки як окремо, так і разом з іншими учасниками, які вимагають виділення. У разі неможливості виділення частки із спільної земельної ділянки в натурі, учасник спільної власності вправі вимагати за неї відповідну компенсацію.

Не менш важливим для учасника спільної часткової власності на ділянку землі є право на отримання у своє володіння і користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки. У зв'язку з тим, що у наведеному положенні йдеться лише про реалізацію правомочностей володіння і користування, то можна стверджувати, що тут може мати місце надання цих прав без виділення в натурі частки землі із спільної земельної ділянки. У даний час такі випадки нерідко зустрічаються при використанні спільниками садових та дачних земельних ділянок.

Відомий розмір частки земельної ділянки забезпечує його учаснику реалізацію й інших прав та обов'язків, що впливають із спільної часткової власності. Так, згідно з ч. 5 ст. 88 Земельного кодексу, учасник

спільної часткової власності на землю відповідно до розміру своєї частки має право на доходи від використання спільної земельної ділянки, відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними із спільною земельною ділянкою, повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах по утриманню і зберіганню спільної земельної ділянки. При спільному використанні земельних ділянок важливим є розподіл одержаної продукції та доходів між їхніми учасниками. У зв'язку з цим у кодифікованому земельному законі слід було б більш чітко закріпити положення ст. 359 Цивільного кодексу про те, що плоди, продукція та доходи від використання майна, що є у спільній частковій власності, надходять до складу спільного майна і розподіляються між співвласниками відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності, якщо інше не встановлено домовленістю між ними.

Одночасно слід звернути увагу на явні суперечності між земельним та цивільним законодавством щодо здійснення права розпорядження часткою у спільній частковій власності. Якщо за наведеною нормою Земельного кодексу розпорядження земельною ділянкою, що перебуває у спільній частковій власності, здійснюються за згодою всіх співвласників згідно з договором, то за ст. 361 Цивільного кодексу співвласник має право самостійно розпорядитися своєю часткою у праві спільної часткової власності. Поза всяким сумнівом, наведені суперечності між нормами чинних кодифікованих законів мають бути усунені шляхом приведення їх до однакової змістовної редакції.

За ч. 6 ст. 88 Земельного кодексу учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право на продаж належної йому частки землі. При продажі одним учасником своєї частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі цієї частки відповідно до закону, що також визначається участю у спільній частковій власності на землю. Однак у зв'язку з тим, що земельне законодавство не передбачає умови та порядок реалізації переважного права купівлі частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку, то тут також мають дотримуватися вимоги цивільного законодавства, що передбачені у ст. 362 Цивільного кодексу, зокрема щодо письмового повідомлення інших співвласників земельної ділянки про намір продати свою частку, вказавши ціну та інші умови, на яких він її продає.

Важливим юридичним аспектом права спільної часткової власності на земельну ділянку є момент переходу цієї частки до набувача згідно з договором. За загальним правилом, передбаченим ч. 1 ст. 363 Цивільного кодексу, частка у праві спільної часткової власності переходить до набувача за договором з моменту укладення договору, якщо інше не встановлено домовленістю сторін. Проте частка у праві спільної часткової власності за договором, який підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, переходить до набувача з моменту такої реєстрації. Це прямо встановлено ч. 2 ст. 363 з посиланням на ч. 4 ст. 334

Цивільного кодексу. Право спільної власності на землю, як і інші види права земельної власності, засвідчується державним актом, що передбачено ч. 4 ст. 86 Земельного кодексу, а ст. 202 Земельного закону вимагає державної реєстрації земельних ділянок. Тому моментом переходу частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку до набувача за договором слід вважати здійснення державної реєстрації нотаріально посвідченого договору.

Варто також зазначити, що право спільної земельної власності територіальних громад, формування якої передбачено земельним законодавством, має посвідчуватися державним актом, форма якого затверджується Кабінетом Міністрів України. Це відрізняється від засвідчення меж сіл, селищ та міст, що в основному збігаються із землями комунальної власності відповідних територіальних громад, які за вимогами ст. 176 Земельного кодексу, підлягають засвідченню державним актом України, форма і порядок видачі якого встановлюються Верховною Радою України.

Не менш важливими є питання припинення права спільної часткової власності на земельну ділянку. Звичайно, засоби добровільного припинення участі у спільній частковій власності на землю за договорами між співвласниками (купівля-продаж, дарування, міна, виділення частки чи розподіл спільної ділянки), що також підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації як угоди на нерухомість, не викликають складностей. Проте певні складності виникають при судовому порядку припинення спільної часткової власності на землю за вимогою інших співвласників. Так, за ст. 365 Цивільного кодексу право особи на частку у спільному майні може бути припинене за рішенням суду на підставі позову інших співвласників, якщо: частка є незначною і не може бути виділена в натурі; спільне володіння і користування майном є неможливим; припинення існування права не завдасть істотної шкоди інтересам співвласника та членам його сім'ї. Однак наведені підстави припинення прав на земельну ділянку, яка належить на праві спільної часткової власності, не передбачені у Земельному кодексі, що ускладнює вирішення таких спорів судами.

Особливе значення має такий спосіб припинення права спільної часткової власності на земельну ділянку, як звернення стягнення на земельну частку на вимогами кредиторів. Так, за ч. 1 ст. 366 Цивільного кодексу кредитор співвласника майна, що є у спільній частковій власності, у разі недостатності у нього іншого майна, на яке може бути звернене стягнення, може подати позов про виділ частки із спільного майна в натурі для звернення стягнення на неї. Проте у таких випадках мають дотримуватися вимоги ч. 2 ст. 139 Земельного кодексу, за якою звернення стягнення на земельні ділянки, призначені для ведення товарного сільськогосподарського виробництва, допускається у випадках, коли у власників таких ділянок відсутнє інше майно, на яке може бути звернене стягнення, якщо інше не запропоновано власником земельної ділянки.

Суттєво інші ознаки закладені у праві спільної сумісної власності, в якому ні частки у земельній ділянці як в єдиному об'єкті, ні частки прав його учасників на неї заздалегідь не визначені. Крім цього, згідно з ч. 1 ст. 89 Земельного кодексу, земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності тільки громадянам. Із наведеного випливає, що усі інші суб'єкти права спільної власності можуть брати участь лише у відносинах спільної часткової власності на землю. У зв'язку з цим навряд чи є виправданим таке широке визначення кола суб'єктів права спільної сумісної власності у ч. 2 ст. 368 Цивільного кодексу, до якого поряд із фізичними та юридичними особами віднесені також держава і територіальні громади.

Віднесення юридичних осіб, територіальних громад та Української держави до суб'єктів спільної сумісної власності ніяк не відповідає життєвим стосункам між його учасниками і реально існуючим сумісницьким суспільним відносинам. Юридична природа права спільної сумісної власності походить від специфіки відносин, що складаються між його учасниками. Вони виникають, формуються та існують не тільки завдяки власницьким відносинам, а й зумовлені і спираються на особисті взаємини його учасників. У зв'язку з цим наведене цивілістичне визначення кола суб'єктів права спільної сумісної власності не відповідає його правовій природі. Більш того, воно веде до втрати критерію розмежування між правом спільної часткової власності та правом спільної сумісної власності.

Проте за земельним законодавством і громадяни не в усіх випадках можуть визнаватися учасниками права спільної сумісної власності на земельні наділи. Так, відповідно до ч. 2 ст. 89 Земельного кодексу, у спільній сумісній власності перебувають земельні ділянки: подружжя; членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними; співвласників житлового будинку. Наведена земельно-правова норма за своїм змістом є вичерпною і не залишає можливостей для поширеного тлумачення. Це означає, що в усіх інших випадках об'єднання громадянами своїх земельних ділянок вони становляться учасниками спільної часткової власності на землю.

Спільницькі відносини на земельну ділянку найбільш характерні для права сумісної власності подружжя. Безумовно, на правовий режим володіння, користування та розпорядження подружжям спільною земельною ділянкою, а також виникнення, зміни та припинення прав на неї поширюються вимоги глави 8 Сімейного кодексу України [4] з урахуванням особливостей, встановлених земельним законодавством. Само собою зрозумілим є й те, що спільні сумісні умови права власності подружжя на земельну ділянку виникають і діють, якщо ділянка землі одержана або придбана під час існування шлюбу.

Проте на практиці нерідко виникають складності при вирішенні спорів щодо розділу спільної земельної ділянки подружжя або виділу частки з неї, на які певною мірою впливає державна реєстрація ділянки

землі за одним з подружжя. На нашу думку, у таких випадках державна реєстрація земельної ділянки за одним із подружжя, як і укладення нотаріально посвідченого договору чи іншої угоди одним з них, не повинна впливати на спільний сумісний правовий режим власності подружжя на земельну ділянку. Аналогічні вимоги чинного законодавства щодо державної реєстрації встановлені стосовно житлового будинку, квартири, садової чи дачної будівлі, обслуговуючої й торговельної забудови та іншого нерухомого майна, що також реєструються на ім'я одного з подружжя. Це не впливає на правовий режим спільної сумісної власності подружжя на володіння, користування та розпорядження такими об'єктами. Тим більш, що за вимогами ч. 2 ст. 369 Цивільного кодексу, згода співвласників на вчинення правочину щодо розпорядження спільним сумісним майном, який підлягає нотаріальному посвідченню та державній реєстрації, має бути висловлена письмово і нотаріально посвідчена.

Особисто-власницькі відносини складаються і між членами фермерського господарства, які характеризуються не тільки земельними, господарськими, майновими, трудовими та іншими стосунками, а і сімейними, родинними та іншими взаєминами. Проте слід звернути увагу на те, що земельні ділянки фермерського господарства, згідно із ст. 31 Земельного кодексу, можуть складатися з земельної ділянки, що належить на праві власності фермерському господарству як юридичній особі, та земельної ділянки, що належать громадянам — членам фермерського господарства на праві приватної власності. Зрозумілим є те, що на земельну ділянку, що належить фермерському господарству як юридичній особі, ані право спільної часткової власності, ані право спільної сумісної власності не виникає. Власником цієї земельної ділянки є юридична особа, а не окремі члени фермерського господарства. Тому у випадках об'єднання на договірних засадах двома або більшою кількістю фермерських господарств своїх земельних ділянок як юридичними особами може виникати та існувати право спільної часткової власності.

Проте об'єднання раніше наданих земельних ділянок, що належать громадянам — членам фермерського господарства для зайняття фермерством, також може здійснюватися на договірних засадах. У таких випадках між членами фермерського господарства може складатися не право спільної сумісної власності, а право спільної часткової власності на земельну ділянку. Такий висновок впливає із змісту наведеної земельно-правової норми, яка вказує «якщо інше не передбачено угодою». Таким чином, право спільної сумісної власності членів фермерського господарства на земельну ділянку презюмовано законом. Укладення ж членами фермерського господарства відповідної угоди, «що передбачає інше», є винятком із законом встановленої умови виникнення та існування спільної сумісної власності між ними на земельну ділянку і породжує право спільної часткової власності на ділянку землі у такому господарстві.

Слід зазначити, що виникнення та існування спільної сумісної власності на земельну ділянку передбачено тільки між громадянами — чле-

нами фермерського господарства. За ч. 1 ст. 3 Закону України «Про фермерське господарство» від 19 червня 2003 року [5] ними можуть бути подружжя, їх батьки, діти, які досягли 14-річного віку, та інші члени сім'ї та родичі, які об'єдналися для спільного ведення фермерського господарства. Особи, які працюють у фермерському господарстві за трудовим договором (контрактом), не можуть бути членами цього господарства. Тут також вбачаються сімейно-родинні ознаки походження та існування спільної сумісної власності на земельну ділянку, що притаманні фермерському господарству як об'єднанню членів сім'ї та родичів.

Однак існування права спільної сумісної власності на земельну ділянку між членами фермерського господарства за законом та права спільної часткової власності на ділянку землі між його окремими членами не виключає існування у фермерському господарстві права спільної сумісної власності на земельну ділянку подружжя та права індивідуальної приватної власності окремого громадянина на необ'єднану ділянку землі. Таким чином, у фермерському господарстві одночасно можуть існувати декілька різновидів права спільної власності на земельну ділянку, розмежування яких викликає певні складності при реалізації правомочностей власності, а також при здійсненні виділу або розділу ділянки землі.

Відносини права власності на земельну ділянку, що існують між членами фермерського господарства, аналогічні власницьким відносинам, які складаються в особистому селянському господарстві. Це пов'язано з тим, що особисте селянське господарство також є сімейно-родинним об'єднанням. Так, відповідно до ст. 1 Закону України «Про особисте селянське господарство» від 15 травня 2003 року [6], особисте селянське господарство — це господарська діяльність, яка проводиться без створення юридичної особи фізичною особою індивідуально або особами, які перебувають у сімейних чи родинних відносинах і спільно проживають, з метою задоволення особистих потреб шляхом виробництва, переробки і споживання сільськогосподарської продукції, реалізації її надлишків та надання послуг з використанням майна господарства, у тому числі й у сфері сільського зеленого туризму.

Залишаючи без детального правового аналізу повноту ознак наведеного визначення, все ж слід звернути увагу на деякі відмінності між статусом фермерського господарства та особистим селянським господарством. Відомо, що фермерське господарство є формою підприємницької діяльності громадян із створенням юридичної особи для виробництва та реалізації товарної сільськогосподарської продукції з метою отримання прибутку. Основними ж ознаками особистого селянського господарства є його існування без створення юридичної особи, ведення фізичною особою індивідуально або спільно проживаючими особами, які перебувають у сімейно-родинних відносинах та здійснюють виробництво сільськогосподарської продукції для задоволення своїх споживчих потреб. Таким чином, переважними ознаками останнього є його ведення фізичною особою індивідуально або спільно проживаючими особами, пов'язаними

сімейно-родинними відносинами для задоволення своїх споживчих потреб у сільськогосподарській продукції.

Враховуючи індивідуально-особистий або сімейно-родинний склад ведучих особисте селянське господарство, ст. 89 Земельного кодексу не відносить його до кола суб'єктів права спільної сумісної власності на свою земельну ділянку, а передбачає для такого господарства право індивідуальної приватної власності на землю. Право ж спільної сумісної власності на земельну ділянку в особистому селянському господарстві може виникати тільки між подружжям і громадянами-співвласниками житлового будинку, який знаходиться в такому господарстві. В інших випадках земельні ділянки, що надані у власність громадян для ведення особистих селянських господарств, можуть об'єднуватися ними на праві спільної часткової власності.

Наведені різновиди права спільної власності на земельну ділянку, що можуть виникати в особистому селянському господарстві, одержали свого закріплення у ч. 3 ст. 5 Закону «Про особисте селянське господарство», а саме, земельні ділянки особистого селянського господарства можуть бути власністю однієї особи, тобто індивідуальною приватною власністю громадянина, спільною сумісною власністю подружжя та спільною частковою власністю членів особистого селянського господарства. Слід зазначити, що за ч. 2 ст. 6 вказаного закону використання майна для ведення особистого селянського господарства здійснюється також на засадах наведених різновидів спільної власності.

Відповідної уваги заслуговує й право спільної сумісної власності на земельну ділянку співвласників житлового будинку. За ст. 40 Земельного кодексу громадянам за рішенням органів виконавчої влади або органів місцевого самоврядування можуть передаватися безоплатно у власність земельні ділянки для будівництва та обслуговування житлового будинку у межах визначених норм. Нормування розмірів земельних ділянок для будівництва і обслуговування житлового будинку, господарських будівель і споруд (присадибна ділянка) встановлені у ст. 121 Земельного кодексу диференційовано залежно від категорії населеного пункту. Незважаючи на те, що у наведених нормах земельного закону йдеться про надання земельної ділянки в індивідуальну приватну власність громадянина після зведення житлового будинку та в результаті її розділу із різних підстав, може виникати право спільної (часткової або сумісної) власності на земельну ділянку з відповідними умовами її використання.

Більш складними є умови використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки. Так, за ч. 2 ст. 42 Земельного кодексу, у разі приватизації громадянами багатоквартирного житлового будинку відповідна земельна ділянка може передаватися безоплатно у власність об'єднанню власників житлового будинку, а за ч. 3 цієї норми порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, а також належні до них будівлі, споруди та прибудинкові території, визначається співвласниками. Проте,

якщо утворюється об'єднання співвласників житлового будинку, то таке об'єднання власників квартир чи житлових будинків, за ч. 2 ст. 385 Цивільного кодексу, є юридичною особою, яка створюється та діє відповідно до статуту та закону. Про набуття прав юридичної особи об'єднанням власників житлових будинків йдеться й в Положенні про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні [7]. Як вже зазначалося, в одного суб'єкта права, яким є об'єднання власників житлового будинку, що є господарською організацією і юридичною особою, не може виникати й існувати право спільної власності.

Відповідно до п. 4 ст. 357 Цивільного кодексу, співвласник житлового будинку, іншої будівлі чи споруди може зробити у встановленому законом порядку за свій рахунок добудову (прибудову) без згоди інших співвласників, якщо це не порушує їхніх прав. Така добудова (прибудова) є власністю співвласника, який її зробив, і не змінює розміру часток співвласників у праві спільної часткової власності. Згідно з п. 3 Типового статуту об'єднання (товариства) співвласників багатоквартирного будинку [8], члени об'єднання багатоквартирного будинку є співвласниками на праві спільної часткової власності допоміжних приміщень будинку, його конструктивних елементів і технічного обладнання. Порівняння наведених положень з відповідною нормою земельного законодавства надає підстави для ствердження, що житловий будинок належить його співвласникам на праві спільної часткової власності, а зайнята ним земельна ділянка — на праві спільної сумісної власності. У зв'язку з цим вважаємо, що положення Земельного кодексу щодо права спільної сумісної власності на земельну ділянку співвласників житлового будинку щонайменше потребують уточнення та приведення у відповідність до вимог чинного Цивільного кодексу та інших нормативно-правових актів.

Земельним законодавством встановлені відповідні умови щодо здійснення правомочностей володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, що належить на праві спільної сумісної власності. Так, згідно з ч. 3 ст. 89 Земельного кодексу, володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою спільної сумісної власності здійснюються за договором або законом. Таким чином, на відміну від спільної часткової власності на земельну ділянку, здійснення співвласниками володіння, користування та розпорядження спільною сумісною ділянкою землі може передбачатися не тільки договором, а й законом. У зв'язку з цим наведена норма земельного закону тільки частково збігається з положенням ч. 2 ст. 369 Цивільного кодексу стосовно того, що розпорядження майном, що є у спільній сумісній власності, здійснюється за згодою всіх співвласників. Адже цивільно-правова норма не приділяє уваги вимогам, встановленим законом відносно розпорядження земельною ділянкою, що належить на праві спільної сумісної власності.

Відповідно до ч. 4 ст. 89 Земельного кодексу, співвласники земельної ділянки, що перебуває у спільній сумісній власності, мають право на її поділ або на виділення з неї окремої частки. Беручи до уваги нерухомий характер земельної ділянки, виділення земельної частки співвласника являє собою окремий випадок поділу спільної сумісної ділянки. Це впливає з ч. 4 ст. 89 Земельного кодексу, відповідно до якої поділ земельної ділянки, що належить на праві спільної сумісної власності, з метою виділення частки співвласника може бути здійснено за умови попереднього визначення розміру земельних часток. При цьому земельні частки співвласників є рівними, якщо інше не передбачено законом або не встановлено судом.

Відхилення від рівності земельних часток може мати місце, наприклад, за судовим рішенням при поділу земельної ділянки між співвласниками житлового будинку, якщо конфігурація загальної ділянки, або за іншими обставинами, не може забезпечити реальну рівність земельних часток учасників спільної сумісної власності. Можливість збільшення або зменшення частки співвласника у спільній сумісній власності за рішенням суду з урахуванням обставин, які мають істотне значення, передбачена й у ч. 2 ст. 372 Цивільного кодексу. В разі поділу земельної ділянки між співвласниками право спільної сумісної власності на неї припиняється.

Законодавчі акти

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 3—4. — Ст. 27.
2. Цивільний кодекс Української РСР від 18 липня 1963 року // Відомості Верховної Ради Української РСР. — 1963. — № 51. — Ст. 731.
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 40—44. — Ст. 356.
4. Сімейний кодекс України від 10 січня 2002 року // Відомості Верховної Ради України. — 2002. — № 21—22. — Ст. 135.
5. Про фермерське господарство: Закон України від 19 червня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 45. — Ст. 363.
6. Про особисте селянське господарство: Закон України від 15 травня 2003 року // Відомості Верховної Ради України. — 2003. — № 29. — Ст. 232.
7. Про затвердження Положення про порядок організації та діяльності об'єднань, що створюються власниками для управління, утримання і використання майна житлових будинків, яке перебуває у загальному користуванні: Постанова Кабінету Міністрів України № 588 від 31 липня 1995 року.
8. Типовий статут об'єднання (товариства) співвласників багатоквартирного будинку, затверджений наказом Державного комітету України по житлово-комунальному господарству та Фонду державного майна України № 28/389 від 5 квітня 1996 року і зареєстрований в Міністерстві юстиції України 5 травня 1996 року за № 214/1239.