

ЕКОЛОГІЧНЕ ПРАВО

ЧИРИК А. О.,

аспірант кафедри земельного

та аграрного права

*(Національний юридичний університет
імені Ярослава Мудрого)*

УДК 349.412.3

ОБ'ЄДНАННЯ ЗЕМЕЛЬНИХ ДІЛЯНОК ЯК ПІДСТАВА ВИНИКНЕННЯ
ПРАВА СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ

Стаття присвячена проблемам та особливостям права спільної часткової власності на земельну ділянку, виникненню права спільної часткової власності на земельну ділянку, процедурі об'єднання земельних ділянок.

Ключові слова: *спільна часткова власність, власник, співвласник об'єднання, земельна ділянка.*

Статья посвящена проблемам и особенностям права общей частичной собственности на земельный участок, возникновению права общей частичной собственности на земельный участок, процедуре объединения земельных участков.

Ключевые слова: *общая частичная собственность, владелец, совладелец объединения, земельный участок.*

The article is sanctified to the problem and features of right of general partial ownership on lot land, an origin of right of general partial ownership is on lot land, procedure of association of lot lands.

Key words: *common partial property, proprietor, joint owner of association, lot land.*

Вступ. Правовий режим спільної часткової власності на земельну ділянку залежить не тільки від узгодження волі її учасників, а й від порядку та способу її набуття.

Постановка завдання. Метою статті є дослідження об'єднання земельних ділянок як підстави виникнення права спільної часткової власності.

Результати дослідження. Специфічна риса права спільної часткової власності на земельну ділянку – це єдність об'єкта цього права, що зумовлює особливості його виникнення.

Згідно зі ст. 87 Земельного кодексу України право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає за таких обставин:

- у разі добровільного об'єднання власниками земельних ділянок, що їм належать;
- у разі придбання у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами;
- у разі прийняття спадщини на земельну ділянку двома або більше особами;
- за рішенням суду.

Може здатися, що за змістом наведеної земельно-правової норми перелік підстав виникнення права спільної часткової власності є вичерпним, а інші підстави виникнення цього права на земельну ділянку чинним земельним законодавством не передбачені. Водночас він фактично розширюється іншими нормами земельного законодавства. Так, ч. 4 ст. 120 Земельного кодексу України передбачає виникнення права спільної часткової влас-



ності на земельну ділянку у разі придбання кількома особами будівлі або споруди, тобто об'єкта нерухомості. У такому разі право на земельну ділянку визначається пропорційно до часток осіб у праві власності на об'єкт нерухомості.

Серед передбачених законом підстав виникнення права спільної власності на земельну ділянку самостійне місце займає добровільне об'єднання земельних ділянок їх власниками. Це найпоширеніший спосіб виникнення спільної часткової власності на земельну ділянку. У такому разі ідеться про можливість добровільного об'єднання власниками належних їм окремих земельних ділянок як самостійних об'єктів права в єдиний об'єкт. Це означає, що окремі земельні ділянки, які об'єднуються, мають відповідати вимогам, встановленим законом. Так, стаття 79 Земельного кодексу України визначає земельну ділянку як частину земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами. Як самостійний об'єкт права земельна ділянка має бути сформована за процедурою, встановленою ст. 79-1 Земельного кодексу України.

Формування земельної ділянки передбачає визначення її площі, меж та внесення інформації про неї до Державного земельного кадастру. Згідно з цією нормою формування нових земельних ділянок здійснюється у такі способи:

а) у порядку відведення земельних ділянок із земель державної та комунальної власності;

б) шляхом поділу чи об'єднання раніше сформованих земельних ділянок;

в) шляхом визначення меж земельних ділянок державної чи комунальної власності за проектами землеустрою щодо впорядкування території населених пунктів, проектами землеустрою щодо впорядкування території для містобудівних потреб, проектами землеустрою щодо приватизації земель державних і комунальних сільськогосподарських підприємств, установ та організацій;

г) шляхом інвентаризації земель державної чи комунальної власності у випадках, передбачених законом, проектами землеустрою щодо організації території земельних часток (паїв). Наведені випадки, у яких відбувається індивідуалізація на місцевості нового об'єкта права і об'єднання раніше сформованих земельних ділянок. Ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера.

Частина 6 ст. 79-1 Земельного кодексу України підкреслює, що формування земельних ділянок шляхом поділу та об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, які перебувають у власності або користуванні без зміни їх цільового призначення, здійснюються за технічною документацією із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок.

Об'єднання раніше сформованих земельних ділянок передбачає створення нових об'єктів права. Але це відбувається на території, де існували раніше сформовані земельні ділянки. Об'єднання земельних ділянок призводить до припинення існування раніше сформованих земельних ділянок. Кадастрові номери цих земельних ділянок анулюються. Склад документації із землеустрою визначений статтею 56 Закону України «Про землеустрій». У такому разі проект відведення земельної ділянки не розробляється, оскільки зовнішні межі і загальна площа території залишаються сталими і не коригуються. Отже, формування шляхом об'єднання раніше сформованих земельних ділянок здійснюється за технічною документацією. Права на новостворений об'єкт внаслідок об'єднання земельних ділянок реєструються у встановленому порядку після формування об'єднаної земельної ділянки та реєстрації у Державному земельному кадастрі. Отже, з урахуванням того, що об'єднуються раніше сформовані земельні ділянки, законодавець допускає спрощений порядок формування об'єднаної земельної ділянки, а саме за технічною документацією із землеустрою, а не за проектом землеустрою щодо відведення земельної ділянки. Особливість технічної документації із землеустрою щодо поділу та об'єднання земельних ділянок полягає в тому, що вона затверджується замовником.

Сформована об'єднана земельна ділянка із раніше сформованих земельних ділянок, що перебували в індивідуальній власності конкретних суб'єктів, підлягає державній реєстрації у Державному земельному кадастрі. Порядок внесення відомостей про новоство-



рений об'єкт до Державного земельного кадастру визначений пунктами 135–136 Порядку ведення Державного земельного кадастру, затвердженого постановою Кабінету Міністрів України від 17.10.2012 року № 1051. Об'єднана земельна ділянка вважається сформованою з моменту присвоєння їй кадастрового номера. Вона може бути об'єктом цивільних прав виключно з моменту її формування та державної реєстрації права власності на неї. Такими є загальні правові засади об'єднання земельних ділянок в єдиний об'єкт права спільної часткової власності.

Однак системний аналіз чинного земельного законодавства свідчить, що процедура формування об'єднаної земельної ділянки як об'єкта права спільної часткової власності значно складніша та вимагає дотримання низки встановлених законом умов.

Із статті 87 Земельного кодексу України випливає, що об'єднання власниками належних їм земельних ділянок має бути добровільним. Це означає, що власники за своїм волевиявленням вирішують долю належних їм земельних ділянок. Ніхто не може примусити власника земельної ділянки об'єднати цю ділянку з іншою чи іншими земельними ділянками.

Окрім того, окремого аналізу потребує питання про те, які земельні ділянки можуть об'єднуватися та які суб'єкти – власники земельних ділянок можуть бути потенційними учасниками спільної часткової власності на земельну ділянку.

Найважливіше раніше сформованих земельних ділянок, яким присвоєно кадастрові номери, права на які зареєстровано в Державному реєстрі, ще недостатньо для об'єднання їх в єдиний об'єкт права спільної часткової власності. Однією з основних умов об'єднання раніше сформованих земельних ділянок є місце їх розташування. Мінімум дві (і більше) земельних ділянок, які планують об'єднати, повинні бути суміжними, тобто мати спільну межу. Розташовані в різних місцях земельні ділянки за визначенням не можуть бути об'єднані в єдиний об'єкт. Об'єднана земельна ділянка повинна бути єдиною частиною земної поверхні з установленими межами, певним місцем розташування, з визначеними щодо неї правами.

Важливою умовою об'єднання земельних ділянок як підстави виникнення права спільної часткової власності слід вважати їх ідентичне цільове призначення. Із змісту частини 6 статті 79-1 Земельного кодексу випливає, що об'єднання раніше сформованих земельних ділянок можливе лише без зміни їх цільового призначення. Це означає, що об'єднана земельна ділянка повинна мати таке цільове призначення, яке притаманне раніше сформованим земельним ділянкам, що об'єдналися.

Цільове призначення земельної ділянки розглядається як визначений суб'єктом результат, який має бути ним досягнутий під час використання земельної ділянки відповідно до її функціонального призначення з метою задоволення приватних та публічних інтересів. У цьому разі можна виділити такі юридичні ознаки цільового призначення земельної ділянки:

- 1) визначена мета використання земельної ділянки;
- 2) обов'язкове урахування функціонального призначення земельної ділянки тієї категорії земель, до якої належить земельна ділянка;
- 3) спрямування використання земельної ділянки на задоволення приватних та публічних інтересів.

Також можна додати, що закріплення у правостановлюючих документах на земельну ділянку її функціонального призначення призводить до обмеження можливостей суб'єкта здійснювати вибір способу її використання у разі настання об'єктивних обставин, які перешкоджають використанню земельної ділянки або зміні державної регіональної політики щодо розвитку території, в межах якої вона розташована.

За загальним правилом земельні ділянки, які мають однакове цільове призначення, можуть бути об'єднані в єдиний об'єкт права спільної часткової власності на земельну ділянку.

Цільове призначення земельних ділянок та їх місце розташування – це головні чинники, які мають враховуватися у разі добровільного об'єднання раніше сформованих земельних ділянок для утворення єдиного об'єкта права спільної часткової власності на земельну ділянку.



Певні проблеми стосуються суб'єктного складу майбутніх співвласників земельних ділянок. Ідеться, наприклад, про неможливість об'єднання земельних ділянок, які перебувають у приватній власності громадян та юридичних осіб, та ділянок, що є об'єктами права власності держави або територіальних громад. З огляду на конституційні приписи (ч. 4 ст. 3 Конституції України) про рівність усіх суб'єктів права власності можна стверджувати, що Основний закон не забороняє певні комбінації співвласників. Слід також підкреслити, що не лише громадяни, особи без громадянства та іноземці можуть бути суб'єктами права спільної часткової власності на земельну ділянку.

Слід звернути увагу на те, що загальне коло суб'єктів спільної власності на земельну ділянку визначене частиною другою статті 86 Земельного кодексу. Воно включає громадян та юридичних осіб, а також державу та територіальні громади. Водночас суб'єктами спільної сумісної власності згідно з частиною 2 статті 89 Земельного кодексу можуть бути лише громадяни, якщо інше не встановлено законом: а) подружжя; б) члени фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між ними; в) співвласники будинку; г) співвласники багатоквартирного будинку.

Згідно із законом до суб'єктів права спільної часткової власності на земельну ділянку, окрім громадян та юридичних осіб, належать держава та територіальні громади. Це дає підстави стверджувати, що в складі суб'єктів об'єднаної земельної ділянки можуть перебувати представники різних форм власності на землю. З огляду на це цікавим є питання, яке стосується можливості об'єднання земельних ділянок, призначених, наприклад, для індивідуального житлового будівництва, які перебувають у приватній власності громадян, та земель житлової забудови, які є об'єктами права комунальної власності. Уявляється, що такий варіант можливий. Закон не передбачає заборон для існування такої ситуації. Але треба враховувати у такому разі всі фактичні обставини, зокрема, необхідність формування окремої земельної ділянки з використанням земель комунальної власності.

Окремої уваги потребують правові приписи, які стосуються можливості об'єднання земельних ділянок місцевими радами. Саме вони від імені відповідних територіальних громад реалізують власницькі повноваження у сфері земельних відносин на договірних засадах. Але ж добровільне об'єднання земельних ділянок, як підкреслювалося вище, можливе лише за умови їх суміжного розташування. Принципово це можливо у разі розширення території міста завдяки включенню в його межі земель сільського населеного пункту, які перебувають у комунальній власності сільської територіальної громади. Але така конструкція зумовлює необхідність вирішення низки правових питань, які виникають. Так, ч. 3 ст. 86 Земельного кодексу встановлено, що суб'єктами спільної власності на земельні ділянки територіальних громад можуть бути районні та обласні ради. Водночас ч. 6 ст. 83 Земельного кодексу України передбачає, що територіальні громади сіл, селищ, міст можуть об'єднувати на договірних засадах належні їм земельні ділянки комунальної власності. Зазначені земельні ділянки використовуються відповідно до закону.

Визнання законом суб'єктами права спільної власності на земельну ділянку територіальних громад районних та обласних рад викликає певні сумніви. Доречними видаються положення ч. 6 ст. 83 Земельного кодексу України, згідно з якими ці ради здійснюють управління об'єднаними на договірних засадах належними територіальним громадам сіл, селищ, міст земельними ділянками комунальної власності. Але перебування в довірчому управлінні районних та обласних рад не означає, що об'єднані земельні ділянки трансформуються в об'єкт права спільної часткової власності за участю названих рад.

Слід підтримати висловлену в літературі думку про те, що законодавче визнання районних та обласних рад суб'єктами права власності на об'єднані земельні ділянки територіальних громад сіл, селищ та міст виходить за межі ст. 142 Конституції України, яка надає їм лише повноваження щодо управління землями спільної власності територіальних громад сіл, селищ та міст.

Висновки. Отже, з погляду суб'єктного складу у разі виникнення права спільної часткової власності шляхом об'єднання земельних ділянок залишаються відкритими питання,



які потребують дослідження та вирішення. Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає згідно зі ст. 125 Земельного кодексу України з моменту державної реєстрації цього права. Право власності на спільну земельну ділянку, яка створена внаслідок об'єднання раніше сформованих земельних ділянок, оформлюється відповідно до Закону України «Про державну реєстрацію речових прав на нерухоме майно та їх обтяжень». Виникнення спільної часткової власності на земельну ділянку шляхом об'єднання раніше сформованих земельних ділянок нерозривно пов'язане з укладенням договору про спільну часткову власність на земельну ділянку. Для договірних засад виникнення права спільної часткової власності на земельну ділянку чинним земельним законодавством передбачені спеціальні вимоги. Так, згідно зі ст. 88 Земельного кодексу України договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається письмово та нотаріально посвідчується. Він може слугувати доказовою базою у разі виникнення суперечностей під час володіння, користування та розпорядження земельною ділянкою, яка перебуває у спільній частковій власності.

Володіння, користування та розпорядження згідно з договором здійснюється за згодою всіх співвласників, а у разі недосягнення такої згоди – у судовому порядку. У договорі визначаються умови і порядок здійснення правомочностей, що належать співвласникам.

Учасники спільної часткової власності на земельну ділянку повинні чітко усвідомлювати свої права та обов'язки:

1) учасник спільної часткової власності на земельну ділянку відповідно до розміру своєї частки має право на доходи від використання спільної земельної ділянки, відповідає перед третіми особами за зобов'язаннями, пов'язаними зі спільною земельною ділянкою, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах по утриманню і зберіганню спільної земельної ділянки;

2) учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право вимагати 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) учасник спільної часткової власності на земельну ділянку має право на отримання в його володіння, користування частини спільної земельної ділянки, що відповідає розміру належної йому частки;

4) плоди, продукція та доходи від використання земельної ділянки, що є у спільній частковій власності, розподіляються між співвласниками відповідно до їхніх часток у праві спільної часткової власності, якщо інше не встановлено домовленістю між ними;

5) співвласник має право на відповідне збільшення своєї частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку, якщо поліпшення спільного майна, які не можна відокремити, зроблені ним своїм коштом за згодою всіх співвласників та з дотриманням встановленого порядку використання спільного майна;

6) співвласник житлового будинку, іншої будівлі, споруди може зробити у встановленому законом порядку своїм коштом добудову (прибудову) без згоди інших співвласників, якщо це не порушує їхніх прав.

Список використаних джерел:

1. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року. Відом. Верхов. Ради України. 2002. № 3–4. С. 27.

2. Мірошниченко А., Ріпенко А. Будівлі на чужій землі: минуле чи майбутнє? Співвідношення екологічного, природоресурсного, земельного та аграрного права: матеріали до круглого столу 9 грудня 2011 року / за заг. ред. А.П. Гетьмана та М.В. Шульги. Національний університет «Юридична академія України імені Ярослава Мудрого», 2011. С. 163–174.

3. Дзера О.В., Боброва Д.В., Довгерт А.С. Цивільне право України: підручник: у 2 кн. / за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. 2-ге вид., допов. і переробл. К.: Юрінком Інтер, 2005. 890 с.



4. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року. Відом. Верхов. Ради України. 2002. № 3–4. 27 с.

5. Погрібний О.О. Земельне право України: підручник / за ред. О.О. Погрібного, І.І. Каракаша. К.: Істина, 2003. 448 с.

6. Шульга М.В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях. Х.: Консум, 1998. 393 с.

