



Олександр Олександрович БРИГІНЕЦЬ

д.ю.н., доцент, професор кафедри, Хмельницький університет управління та права імені
Леоніда Юзькова

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4058-7566>

e-mail: BriginetsO@meta.ua

ДО ПИТАННЯ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ В УКРАЇНІ

У статті констатується, що найбільш поширеною практикою залишається оформлення прибудинкових територій тільки після виготовлення проекту землеустрою на замовлення ОСББ у відповідній проектній організації. Визначено, що вдосконалення механізмів власності особливо у земельній сфері зумовили відмову і від колективної власності, що вимагає подальшого розвитку сучасних форм власності на землю, а також ефективного регулювання відносин спільного володіння землею та майном.

Ключові слова: спільна власність, право власності на землю, права співвласників багатоквартирних житлових будинків

ВСТУП

Трансформація відносин власності визначила необхідність пошуку сучасних правових конструкцій врегулювання відносин спільної власності на землю та майно. Право колективної власності, що поширювалося в радянський період історичного розвитку Української РСР, знайшло своє часткове продовження у нормах Закону «Про власність» незалежної України і проіснувало в положеннях Земельного кодексу України до 2002 р. Однак вдосконалення механізмів власності особливо у земельній сфері зумовили відмову і від колективної власності, що вимагає подальшого розвитку сучасних форм власності на землю, а також ефективного регулювання відносин спільного володіння землею та майном, що визначає актуальність пропонуваної статті.

МЕТА статті – визначення особливостей забезпечення права спільної власності на землю співвласників багатоквартирних житлових будинків.

МЕТОДИ ДОСЛІДЖЕННЯ

Ця робота базується на працях вітчизняних і закордонних вчених, а також на матеріалах періодичних видань, статистичних збірниках. У проведений дослідження використовувалися методи аналізу і синтезу, порівняння та узагальнення.

РЕЗУЛЬТАТИ

Відзначимо, що питання дослідження правових механізмів права спільної сумісної власності знайшло своє часткове відображення у роботах В.І. Андрейцева, О.В. Дзери, О.І. Заець, В.В. Носіка, І.І. Каракаша, П.Ф. Кулинич, В.Л. Мунтяна, М.В. Шульги, Н.Ю. Христенко та ін. Однак актуальність цих питань у світлі становлення нового земельного та цивільного законодавства лише зростає. Зокрема особливої уваги потребують питання суб'єктного складу права спільної сумісної власності з огляду на їх законодавче визначення в рамках Земельного кодексу України (далі ЗК України) [1]. Законодавець, дав виключний перелік суб'єктів права спільної сумісної власності, що включає лише фізичних осіб: подружжя; членів фермерського господарства, якщо інше не передбачено угодою між

ними; співвласників жилого будинку; співвласників багатоквартирного будинку. Вказаний перелік є цілком обґрунтованим, виходячи з розуміння функціонального призначення земельних ділянок, які передбачають забезпечення спільного використання об'єктів нерухомого майна, як то житловий будинок чи багатоквартирний будинок, спільного зайняття підприємницькою діяльністю в рамках фермерського господарства, або наявності тісних родинних відносин, зокрема подружжя, що передбачає спільність нажитого у шлюбі майна. Однак, більш детальний аналіз механізмів реалізації права спільної сумісної власності навіть в таких випадках викликає певні труднощі із можливістю практичного застосування вказаних положень. Спробуємо більш детально зупинитись на особливостях здійснення права спільної сумісної власності співвласників багатоквартирного будинку.

Закон України «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку», що набув чинності 1 липня 2015 р. визначив спільну сумісну власність на землю та майно за співвласниками багатоквартирного будинку. Відповідно до п. 4 ч. 1 ст. 1 названого Закону, прибудинкова територія включає територію навколо багатоквартирного будинку, що визначена на підставі містобудівної та землепорядної документації, у межах земельної ділянки із розташованим багатоквартирним будинком і належними до нього спорудами, необхідними для обслуговування такого будинку та задоволення інших соціальних, житлових і побутових потреб власників квартир та нежитлових приміщень [2]. Вказана територія є потенційним об'єктом права спільної власності. Зокрема, у зв'язку з прийняттям вище згаданого закону зазнала змін і ст. 42 ЗК України [1]. Якщо попередня редакція вказаної статті передбачала набуття права власності на прибудинкову територію за об'єднаннями співвласників багатоквартирних будинків (ОСББ), то у новій редакції земельні ділянки, де розташовані багатоквартирні будинки, а також належні будівлі, споруди та прибудинкова територія, що перебувають у сумісній спільній власності власників квартир та нежитлових приміщень у будинку, передаються безоплатно у власність або постійне користування співвласникам

багатоквартирного будинку в порядку, встановленому урядом. Порядок використання земельних ділянок, на яких розташовані будинки багатоквартирні, а також належні до них будівлі, прибудинкові території, споруди визначається співвласниками. За такого формулювання виникає питання з приводу безпосереднього суб'єкта власності, оскільки ОСББ та співвласники багатоквартирного будинку не є тотожні поняття, враховуючи положення ЗУ «Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку». Так, відповідно до ч. 1 ст. 10 згаданого закону, співвласники приймають рішення з управління будинком багатоквартирним на зборах у порядку, передбаченому цією статтею. У випадку створення у багатоквартирному будинку в установленому законом порядку об'єднання співвласників, проведення зборів співвласників та прийняття рішень відповідних здійснюється згідно із законом, що регулює діяльність ОСББ. Відповідно до ст. 9 Закону, управління багатоквартирним будинком здійснюється його співвласниками. За рішенням співвласників усі або частина функцій з управління багатоквартирним будинком можуть передаватися управителю або всі функції – об'єднанню співвласників багатоквартирного будинку (асоціації ОСББ) [2].

Так, співвласники багатоквартирних будинків мають право здійснювати відповідні права як і, зокрема, оформлення права на землю без створення ОСББ. Хоча до прийняття вказаного закону оформлення прав на землю відбувалось лише через ОСББ або інших обслуговуючих суб'єктів. Так, відповідно роз'яснення Міністерства будівництва, архітектури та житлово-комунального господарства відносно правил визначення прибудинкової території та розташування іншого призначення на ній будівель, відзначено, що прибудинкова територія може бути за відповідним актом (рішенням) органу місцевого самоврядування передана у власність або користування власникам приміщень у багатоквартирному житловому будинку тільки за умови створення ними ОСББ. В іншому випадку прибудинкова територія не належить власникам приміщень у житловому будинку [3]. До того ж сучасна судова практика також передбачає виключне право ОСББ на передачу у власність та користування відповідних прибудинкових територій. Так, у січні 2017 р. власник квартири у багатоквартирному будинку звернувся до Жовтневого районного суду Маріуполя Донецької області з позовом про скасування рішення Маріупольської міської ради Донецької області з приводу відмови у наданні дозволу на розроблення проекту землеустрою про відведення земельної ділянки. Рішенням суду першої інстанції від 26 травня 2017 р. (справа № 263/68/17) у задоволенні позову відмовлено [4]. Залишаючи касаційну скаргу без задоволення, Верховний Суд своє рішення мотивував тим, що з аналізу цільового призначення земельних ділянок, на яких розташовані багатоквартирні житлові будинки, та норм ст. 42 ЗК України випливає, що у разі приватизації громадянами квартир у такому будинку земельна ділянка як така, що входить до житлового комплексу, може передаватися безоплатно у власність або надаватися у користування лише об'єднанню співвласників будинку, створеному відповідно до Закону

України «Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку» [5]. Нормами земельного законодавства не передбачено можливості передачі у власність чи користування окремим співвласникам багатоквартирних будинків ділянки землі, на якій розташований багатоквартирний жилий будинок, або її частини. Так, земельна ділянка належить співвласникам жилого будинку на праві спільної сумісної власності, яка разом з загальним майном і допоміжними приміщеннями є майном співвласників, які визначають порядок його використання [6].

З іншого боку, оформлення права власності на землю безпосередньо на співвласників багатоквартирного будинку може створювати певні труднощі із реєстрацією усіх співвласників, оскільки кількість та склад таких співвласників може постійно змінюватись у зв'язку з придбанням та відчуженням квартир у багатоквартирних будинках. Крім того, досить сумнівною видається можливість досягнення згоди усіх співвласників багатоквартирного житлового будинку як співвласників відповідної прибудинкової території стосовно порядку користування нею. Особливість права спільної сумісної власності полягає в тому, щоб всі сторонні особи, незважаючи на множинність співвласників, мають мати справу не з сукупністю окремих волей чи волевиявлень кожного співвласника, а з єдиним, спільним волевиявленням декількох суб'єктів. Тому для права спільної сумісної власності характерною є наявність двох груп правовідносин, які реалізуються у процесі здійснення права спільної сумісної власності та включають зовнішні і внутрішні відносини [7]. За таких умов виникає питання можливої реалізації права спільної сумісної власності співвласників багатоквартирного будинку через створення та діяльність ОСББ. Не дивлячись на той факт, що ОСББ є самостійною юридичною особою, розпорядження майном та визначення порядку користування таким майном, зокрема земельною ділянкою, визначається рішенням загальних зборів ОСББ, тобто зборів співвласників. Крім того, особливістю правового режиму земель прибудинкової території є необхідність забезпечення належної експлуатації багатоквартирного житлового будинку і відсутня можливість поділу чи виділення частки вказаної ділянки. За таких умов співвласники багатоквартирного житлового будинку цілком ефективно можуть використовувати механізми, передбачені у рамках правового забезпечення діяльності ОСББ для спільного прийняття рішення стосовно земельної ділянки як об'єкта спільної власності – як у напрямку ефективного використання такої ділянки, так і відносно розпорядження чи інших правовідносин, які стосуються зовнішніх контрагентів. Подібне правове регулювання можна прослідкувати на прикладі земель колективної власності. Зокрема, земля згідно із ЗК України 1990 р. може належати громадянам на праві колективної власності, і хоча суб'єктами відповідного права колективної власності на землю визнавалися колективні сільськогосподарські підприємства, водночас розпорядження земельними ділянками, що перебувають у колективній власності громадян, здійснювалось виключно за рішенням загальних зборів колективу співвласників. У наукових публікаціях також обґрунтовується можливість поширення права спільної

сумісної власності на землі фермерського господарства, відносно членів такого господарства [8].

Наступною проблемою правового регулювання є відсутність порядку безоплатної передачі земельних ділянок у власність або постійне користування співвласникам будинку багатоквартирного. Зазначимо, що на сьогодні уряд досі не затвердив вказаний нормативний акт. Враховуючи активну пропаганду створення ОСББ, останнє, представляючи інтереси усіх співвласників багатоквартирного будинку, мало б виступати суб'єктом права власності, виконуючи волю таких співвласників. Здавалося б, законодавець передбачить спрощений порядок оформлення на земельні ділянки прав такими об'єднаннями. Проте на сьогодні не розроблено не тільки спрощеного, але й жодного порядку. На рівні місцевих територіальних громад процедури передачі прибудинкових територій ОСББ відрізняються. Втім, спільною рисою запроваджених алгоритмів відведення ділянки земельної є їхня надмірна складність. Найбільш поширеною практикою залишається оформлення прибудинкових територій тільки після виготовлення проекту землеустрою на замовлення ОСББ у відповідній проектній організації. Враховуючи, що розміри та конфігурація земельних ділянок, де розташовані багатоквартирні житлові будинки, а також належні будівлі, споруди та прибудинкові території, визначаються на підставі відповідної землепорядкової документації, перелік таких документів у кожному населеному пункті визначається по-різному. Водночас для виділення земельної ділянки ОСББ, має надати широкий перелік документів: копії генерального плану, плану земельно-господарського устрою, плану забудови населеного пункту, плану забудови й прибудинкової території, схеми прибудинкової території, проекти розподілу кварталу території або мікрорайону тощо. Через положення ЗК України (ст. 42 ЗК) стосовно «приватизації громадянами багатоквартирного жилого будинку» вимагають під час оформлення права на землю від уповноваженої особи ОСББ правовстановлюючі документи не тільки на квартири й приміщення в будинку, а й на увесь будинок як на цілісний майновий комплекс. Оскільки вирішення питання про форму використання земельної ділянки є правом органу місцевого самоврядування, досить часто надають перевагу оренді місцеві ради.

ВИСНОВКИ

Як бачимо, вказана ситуація потребує негайного законодавчого та підзаконного визначення спрощеної процедури набуття у власність чи користування земельних ділянок співвласниками багатоквартирного будинку з метою забезпечення прав та інтересів таких суб'єктів і належного та ефективного утримання відповідної території. За наслідками проведеного дослідження є підстави стверджувати про необхідність подальшого теоретичного обґрунтування та нормативного закріплення права співвласників багатоквартирного будинку як на безпосереднє набуття та здійснення права спільної сумісної власності на прибудинкову територію, так і можливості реалізації відповідного права опосередковано, через створені ними ОСББ.

Список використаних джерел

1. Земельний кодекс України: Закон України від 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text>.
2. Про особливості здійснення права власності у багатоквартирному будинку: Закон України від 14.05.2015 № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text>.
3. Щодо правил визначення прибудинкової території та розташування на ній будівель іншого призначення: Роз'яснення Мінбуду України від 01.10.2006. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0150667-06#Text>.
4. Рішення по судової справи № 263/68/17 Жовтневого районного суду міста Маріуполя від 26 травня 2017 року. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/66758251>.
5. Про об'єднання співвласників багатоквартирного будинку: Закон України від від 29.11.2001 № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text>.
6. Рішення по судової справи № 263/68/17 Верховного Суду у складі колегії суддів Другої судової палати Касаційного цивільного суду від 18 березня 2019 року. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80555603>.
7. Ратушна С.І. Теоретико-правові аспекти спільної сумісної власності на землю в Україні. *Електронне наукове фахове видання «Порівняльно-аналітичне право»*. 2018. № 6. С. 188-191. URL: http://pap-journal.in.ua/wp-content/uploads/2020/08/PAP_6_2018.pdf
8. Ратушна С.І., Чорна Ж.Л. Право спільної власності на землю членів фермерських господарств. *Magyar Tudományos Journal (Budapest, Hungary)*. 2020 р. № 48. С. 18-23. URL: http://magyar-journal.com/wp-content/uploads/2021/01/Magyar_48.pdf

References

1. Land Code of Ukraine: Law of Ukraine of 25.10.2001 № 2768-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2768-14#Text> (in Ukrainian).
2. On the peculiarities of exercising the right of ownership in an apartment building: Law of Ukraine of 14.05.2015 № 417-VIII. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/417-19#Text> (in Ukrainian).
3. Regarding the rules for determining the adjacent territory and the location of buildings for other purposes: Explanation of the Ministry of Construction of Ukraine dated 01.10.2006. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/rada/show/n0150667-06#Text> (in Ukrainian).
4. Judgment in the court case № 263/68/17 of the Zhovtnevy District Court of the city of Mariupol dated May 26, 2017. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/66758251> (in Ukrainian).
5. On the association of co-owners of an apartment building: Law of Ukraine of 29.11.2001 № 2866-III. URL: <https://zakon.rada.gov.ua/laws/show/2866-14#Text> (in Ukrainian).
6. Judgment in the case № 263/68/17 of the Supreme Court in the panel of judges of the Second Judicial Chamber of the Civil Court of Cassation of March 18, 2019. URL: <https://reyestr.court.gov.ua/Review/80555603> (in Ukrainian).
7. Ratushna S.I. Theoretical and legal aspects of joint ownership of land in Ukraine. *Electronic scientific professional publication "Comparative and Analytical Law"*. 2018. № 6. pp. 188-181. URL: http://pap-journal.in.ua/wp-content/uploads/2020/08/PAP_6_2018.pdf (in Ukrainian).
8. Ratushna S.I., Chorna Zh.L. The right of joint ownership of land by members of farms. *Magyar Tudományos Journal (Budapest, Hungary)*. 2020 р. № 48. pp. 18-23. URL: http://magyar-journal.com/wp-content/uploads/2021/01/Magyar_48.pdf (in Ukrainian).

Oleksandr BRYHINETS

Doctor of Legal Sciences, Associate Professor, Professor of department,

Leonid Yuzkov Khmelnytskyi University of Management and Law.

ORCID: <https://orcid.org/0000-0003-4058-7566>

e-mail: BriginetsO@meta.ua

ON THE ISSUE OF JOINT LAND OWNERSHIP IN UKRAINE

Transformation of property relations has determined the need to find modern legal constructions for the settlement of joint ownership of land and property. The article states that the most common practice is the design of adjacent territories only after the preparation of a land management project commissioned by condominiums in the relevant project organization. It is determined that the improvement of ownership mechanisms, especially in the land sphere, has led to the abandonment of collective ownership, which requires further development of modern forms of land ownership, as well as effective regulation of joint ownership of land and property. It is proved that the co-owners of apartment buildings have the right to exercise the relevant rights as well as, in particular, registration of the right to land without the creation of condominiums. Although before the adoption of this law, the registration of land rights took place only through condominiums or other service entities. Registration of land ownership directly by apartment building co-owners may create some difficulties with the registration of all co-owners, as the number and composition of such co-owners may change constantly due to the acquisition and alienation of apartments in apartment buildings. The peculiarity of the right of joint ownership is that all third parties, despite the plurality of co-owners, must deal not with a set of separate wills or expressions of will of each co-owner, but with a single, joint expression of will of several entities. The necessity of further theoretical substantiation and normative consolidation of the right of apartment building co-owners to directly acquire and exercise the right of joint ownership of the adjacent territory and the possibility of exercising the relevant right indirectly through the condominiums created by them.

Keywords: joint ownership, land ownership, rights of co-owners of apartment buildings