

УДК 349.41

ПІДСТАВИ ВИНИКНЕННЯ ПРАВА СПІЛЬНОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЛЮ ФІЗИЧНИХ ТА ЮРИДИЧНИХ ОСІБ

М. А. Просекін, аспірант

Національний університет біоресурсів і природокористування України

Розглянуто види спільної власності на землю, а саме спільна часткова та спільна сумісна власність, а також підстави виникнення права спільної власності на землю у фізичних та юридичних осіб в Україні та їх види, серед яких найпоширенішим є цивільно-правова угода (договір купівлі-продажу, договір дарування та договір міни).

Ключові слова: *приватна власність на землю, фізична особа, юридична особа, спільна власність на землю, спільна часткова власність, спільна сумісна власність, цивільно-правова угода, договір купівлі-продажу земельної ділянки, договір дарування земельної ділянки, договір міни земельних ділянок.*

Постановка проблеми. На сьогодні у земельних правовідносинах зростає зацікавленість суб'єктів щодо встановлення режиму приватної власності на землю в Україні з метою здійснення господарської діяльності фізичними та юридичними особами на земельних ділянках. Одним з його різновидів є право спільної власності. Ця тема є надзвичайно актуальною через зростаючу кількість співвласників на одну земельну ділянку в Україні, недосконалість чинного законодавства та відсутність належного правового регулювання у сфері спільної власності на землю, необхідність його вдосконалення шляхом внесення змін до Земельного кодексу України, законів та підзаконних нормативно-правових актів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. На сьогодні у галузі земельного права України право спільної власності на землю є недостатньо вивченим, а земельне законодавство України містить досить невелику кількість норм для належного правового регулювання цього різновиду права власності на землю. Питанню права спільної власності на землю присвячено надзвичайно мало робіт українських науковців, серед яких І. Каракаш, А. Мірошниченко, П. Кулініч, В. Семчик, М. Шульга та ін.

Формулювання цілей. Метою статті є з'ясування підстав виникнення права спільної власності на землю у фізичних та юридичних осіб в Україні.

Виклад основного матеріалу. У незалежній Україні інститут приватної власності на землю вперше було введено Законом України від 30 січня 1992 р. «Про форми права власності на землю». Внаслідок цього в 1992 р. до чинного в той час ЗК України та Закону України «Про власність» було внесено відповідні зміни. З цього приводу у науковій літературі зазначається, що у 1992 р. остаточно завершилося юридичне визнання приватної власності в Україні [1, с. 86].

У частині 3 ст. 78 чинного ЗК України визначено, що земля в Україні може перебувати у приватній, комунальній та державній власності [2, с. 8]. Суб'єктами права приватної власності на землі можуть бути громадяни та юридичні особи. В цілому аналогічні підходи щодо приватної власності закладено в статтях 325 та 374 ЦК України. При цьому цілком зрозуміло, що ЦК України не називає землі приватної власності, але відносить земельні ділянки до нерухомого майна, розглядає їх як об'єкти цивільних прав та визначає їх оборотоздатність [3, с. 98]. Зазначене нормативне регулювання цивільним законодавством землі як майна та її оборотоздатність суттєво впливають на характеристики землі як об'єкта права приватної власності. В. Семчик під об'єктом права приватної власності на землю розуміє конкретно визначену на місцевості земельну ділянку, що належить певному громадянину або юридичній особі (заснованій на власності громадянина, групи громадян) [4, с. 148].

У науковій літературі висловлена думка про пріоритетність розвитку інституту приватної власності на землю. Так, І. Каракаш наголошує на тому, що чинний ЗК України услід за Конституцією змінив послідовність закріплення приватної, комунальної та державної земельної власності у законодавчому порядку, поставивши на перше місце приватну власність. І це надає підстави для ствердження про деяку пріоритетність приватної власності на землю над комунальною і державною земельною власністю, адже пріоритетний розвиток приватної власності на землю у сучасний період зумовив переважну законодавчу регламентацію відносин права земельної власності вітчизняних громадян [5, с. 237].

Також у літературі зазначається, що в Україні в повному обсязі не сформовано концепцію приватної власності на землю. ЗК України, закріплюючи нормативні приписи, присвячені праву приватної власності на землю, не містить визначення цього права [6, с. 29]. На думку О. Бондаря, немає потреби визначати право власності на землі залежно від суб'єкта цього права, оскільки зміст права власності не змінюється. Загальновідомо, що у приватній власності можуть перебувати тільки індивідуально визначені, виділені в натурі на місцевості земельні ділянки, що мають межі і розрізняються за своїм цільовим призначенням. Отже, правовий режим земельної ділянки як об'єкта

права приватної власності включає, крім інших елементів, цільове призначення і зареєстроване право власності на конкретну земельну ділянку. Цільове призначення є одним з головних принципів регулювання земельних відносин і певним обмеженням суб'єктивного права власності. У цьому разі в обмеженні вбачається екологічний чинник, яким земля характеризується як об'єкт природи [7, с. 133–134].

У науковій літературі можна знайти поділ підстав набуття права спільної власності на первинні (початкові) та похідні (вторинні). Так, на думку О. Яворської, первинними підставами є підстави, за яких право власності на будь-яке майно виникає вперше або незалежно від попередніх його власників. При вторинних підставах право власності ґрунтується лише на праві попереднього власника [8, с. 20].

Первинними підставами виникнення цього права спільної власності також можуть бути будь-які юридичні факти, як-то: створення спільної речі чи її спільне перероблення (специфікація), виявлення скарбу однією особою на земельній ділянці, у будівлі, що належать іншій особі, через набувальну давність у разі спільного володіння річчю, надходження в спільну власність плодів, продукції, отриманих від використання спільного майна, тощо [9, с. 211].

Серед вторинних підстав виникнення спільної власності можна виділити цивільно-правову угоду (договори купівлі-продажу, дарування, міни), спадкування за законом чи за заповітом, а також інші підстави, за якими майно переходить у власність декількох осіб — суб'єктів права спільної власності.

У літературі та українському законодавстві розрізняють два види спільної приватної власності: спільну часткову власність та спільну сумісну власність. З правової точки зору між ними існує суттєва відмінність. Так, кожен учасник спільної часткової власності має чітко визначену наперед частку в праві власності на спільне майно (наприклад, одному співвласнику належить $1/2$, двом іншим по $1/4$ частки у праві власності на земельну ділянку). Деякі автори вважають, що кожному з учасників спільної часткової власності належить не частка у праві власності на річ, а право власності на конкретну частку спільного майна. На перший погляд, розбіжності несуттєві. Однак визнання за учасником спільної часткової власності права власності на реальну частину спільного майна фактично свідчило б про належність його лише одному суб'єкту, а тим самим і про можливість самостійного розпорядження цією частиною майна. Частки можуть бути як рівними, так і нерівними, що не впливає на обсяг повноважень співвласників. У разі загибелі чи пошкодження частини майна, якою користувався один із співвласників, останній не

втрачає права спільної власності, оскільки відбувається відповідне зменшення часток інших співвласників.

У спільній сумісній власності учасники не мають наперед визначених часток. Тут право кожного із співвласників рівною мірою поширюється на все спільне майно. Вони мають рівні права володіння, користування, а за певних умов і розпорядження ним. Частки тут можуть бути визначені при виділі або поділі майна з додержанням принципу їхньої рівності, крім випадків, прямо передбачених законом.

Стаття 356 ЦК України визнає суб'єктами права спільної часткової власності як фізичних та юридичних осіб, так і територіальні громади та державу. Водночас ст. 86 ЗК України не визнає державу суб'єктом спільної часткової власності. Таким чином, спільна часткова власність на землю може виникати між громадянами, між юридичними особами, а також між громадянами та юридичними особами, а от виникнення права спільної часткової власності між зазначеними суб'єктами та державою (в особі її органів), з точки зору законодавця, є неможливим.

Спільна часткова власність на земельну ділянку може виникати на підставі добровільного об'єднання власниками належних їм земельних ділянок, при придбанні у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами, при прийнятті спадщини на земельну ділянку двома або більше особами, а також за рішенням суду.

Правовий режим спільної часткової власності на землю визначається з урахуванням інтересів усіх її учасників. При цьому вони мають рівне право голосу щодо здійснення цих правомочностей незалежно від розміру часток кожного.

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. Співвласники мають право встановити порядок володіння, користування ним або його частинами у натурі, визначити черговість та інші умови користування конкретною земельною ділянкою. Встановлення співвласниками порядку користування з виділенням частини майна у натурі не припиняє спільної власності, оскільки такі частини не перетворюються на об'єкт самостійної власності кожного з них. Договір про спільну часткову власність на земельну ділянку укладається в письмовій формі і посвідчується нотаріально.

Учасник спільної часткової власності має право вимагати 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. 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. Учасник спільної часткової власності 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, і повинен брати участь у сплаті податків, зборів і платежів, а також у витратах з утримання й зберігання спільної земельної ділянки. При продажу учасником належної йому частки у спільній частковій власності на земельну ділянку інші учасники мають переважне право купівлі частки відповідно до закону [2, с. 9].

Окремо слід зупинитися на такій підставі набуття спільної власності на землю, як цивільно-правова угода (договір). Цивільно-правові угоди (договори) регулюють майнові відносини суб'єктів цивільного права у різних сферах їхньої діяльності. Юридично оформлюючи і закріплюючи суспільні, передусім економічні, зв'язки суб'єктів, надаючи цим зв'язкам рис стабільності і визначеності, цивільно-правові угоди (договори), взяті в цілому, є єдиною системою, окремі частини якої тісно пов'язані між собою і взаємодіють [1, с. 193]. Розглянемо три найбільш поширені види цивільно-правових угод (договорів), на підставі яких можливе виникнення права спільної власності на земельну ділянку.

Найбільш поширеним цивільно-правовим договором, на підставі якого може виникати право спільної власності на землю, є договір купівлі-продажу. Відповідно до ст. 655 ЦК України за договором купівлі-продажу одна сторона (продавець) передає або зобов'язується передати майно (товар) у власність другій стороні (покупцеві), а покупець приймає або зобов'язується прийняти майно (товар) і сплатити за нього певну грошову суму [3, с. 221]. Для виникнення права спільної власності на землю на підставі договору купівлі-продажу обов'язковою передумовою є наявність двох і більше осіб — покупців. Сторонами договору купівлі-продажу тут можуть бути будь-які суб'єкти цивільних правовідносин: фізичні та юридичні особи, а також територіальні громади та держава, але умови щодо участі кожного з цих суб'єктів у договорі купівлі-продажу можуть бути різними, бо вони залежать від обсягу правоздатності та дієздатності конкретного суб'єкта цих правовідносин. Оскільки чинне земельне законодавство не передбачає виникнення права спільної власності на землю для держави, то у даному випадку держава може бути лише продавцем, а виступити покупцем земельної ділянки разом із фізичною чи юридичною особою вона не може. На нашу думку, ця норма земельного законодавства створює колізію з нормами цивільного законодавства і повинна бути усунена.

Другим за поширеністю видом цивільно-правового договору, за яким може виникати право спільної власності на земельну ділянку, є договір дарування. Поняття договору дарування сформульоване у ст. 717 ЦК України, відповідно до якої за договором дарування одна сторона (дарувальник) передає або зобов'язується передати в майбутньому другій стороні (обдаровуваному) безоплатно майно (дарунок) у власність [3, с. 256]. Договір, що встановлює обов'язок обдаровуваного вчинити на користь дарувальника будь-яку дію майнового або немайнового характеру, не є договором дарування. У разі, якщо така умова передбачена, то договір дарування вважається нікчемним. Наприклад, на практиці нерідкими є випадки, коли операція купівлі-продажу земельної ділянки для зменшення розміру податку і мита оформлюється як договір дарування. До такого правочину можуть бути застосовані норми договору купівлі-продажу земельної ділянки. Проте безвідплатність договору дарування не означає, що на обдаровуваного не можуть покладатися певні зобов'язання, пов'язані з використанням земельної ділянки відповідно до її цільового призначення. Наприклад, прийняття в дарунок земельної ділянки може супроводжуватися накладенням на обдаровуваного обов'язків щодо використання земельної ділянки в суспільно корисних цілях. Виконання такого зобов'язання адресоване третім особам, а не дарувальнику, тому воно не суперечить безвідплатному характеру договору дарування, оскільки сам дарувальник в цьому разі не одержує ніякого зустрічного задоволення [10, с. 81].

Договір дарування земельної ділянки є правочином, учинення якого потребує волевиявлення сторін. Для того аби договір дарування земельної ділянки вважався укладеним, недостатньо лише волі дарувальника: потрібна також згода обдаровуваного прийняти земельну ділянку. Обдаровуваний може у будь-який час до укладення договору дарування відмовитися від дарунка. Відмова від земельної ділянки після укладення договору дарування є добровільною відмовою, що припиняє право власності на земельну ділянку, і в цьому випадку право на неї переходить до держави [11, с. 113]. Знову ж таки зауважимо, що для виникнення права спільної власності на земельну ділянку мають бути два і більше обдаровуваних — фізичних чи юридичних осіб, яким передається у власність одна земельна ділянка.

Ще один вид цивільно-правового договору, на підставі якого може виникати право спільної власності на земельну ділянку, — це договір міни. Відповідно до ст. 715 ЦК України за договором міни (бартеру) кожна із сторін зобов'язується передати другій стороні у власність один товар в обмін на інший товар [3, с. 263]. Кожна із сторін договору міни є продавцем того товару, який він передає в обмін, і покупцем товару, який він одержує.

Договором може бути встановлено доплату за товар більшої вартості, що обмінюється на товар меншої вартості. Право власності на обмінювані товари переходить до сторін одночасно після виконання зобов'язань щодо передання майна обома сторонами, якщо інше не встановлено договором або законом. Договором може бути встановлений обмін майна на роботи (послуги). Законом можуть бути передбачені особливості укладення та виконання договору міни [3, с. 265].

Особливості договору міни виражені в деяких особливих правилах, що регулюють відносини, які виникають з нього. Принципова відмінність між договорами міни та купівлі-продажу земельної ділянки полягає у тому, що в цьому разі компенсацією за право власності на земельну ділянку, що передається, слугує право власності на іншу земельну ділянку. Право власності на одержані у порядку обміну земельні ділянки за договором міни переходить до кожної із сторін одночасно після того, як зобов'язання з передавання товару виконані обома сторонами.

Обмін земельними ділянками може бути рівнозначний і нерівнозначний. При рівнозначному обміні обмінюються земельні ділянки однакової площі, якості, вартості, цільового призначення тощо. У цьому разі просто реєструється право власності на землю на нових власників та переоформлюються державні акти на право власності на землю на них. Витрати, пов'язані з передаванням земельних ділянок, їх прийняттям та іншими діями, пов'язаними з виконанням договору, повинні покладатися на ту сторону, яка несе відповідні обов'язки згідно з договором міни земельних ділянок. При нерівнозначному обміні обмінюються земельні ділянки різної вартості і площі. Цей правочин має подвійну природу і оформлюється таким чином: переоформлюються права власності на земельні ділянки, що обмінюються, і підписується окремий договір на компенсацію майном або грошима стороні, що надала для обміну ціннішу земельну ділянку. Різниця в цінах має бути сплачена безпосередньо або після передавання земельної ділянки, що має нижчу ціну. Договір міни земельних ділянок може передбачати інший порядок компенсації різниці в цінах на земельні ділянки, що обмінюються [11, с. 135]. Слід зауважити, що правове регулювання договору міни земельної ділянки знаходиться на стадії розвитку, а отже, при їх вчиненні необхідно субсидіарно застосовувати норми цивільного законодавства.

Відповідно до ст. 132 ЗК України угоди про перехід права власності на земельні ділянки укладаються в письмовій формі та нотаріально посвідчуються. Угоди повинні містити: назву сторін (прізвище, ім'я та по батькові громадянина, назва юридичної особи); вид угоди; предмет угоди (земельна ділянка з визначенням місця розташування, площі, цільового призначення, складу угідь, правового режиму тощо); документ, що підтверджує право

власності на земельну ділянку; відомості про відсутність заборон на відчуження земельної ділянки; відомості про відсутність або наявність обмежень щодо використання земельної ділянки за цільовим призначенням (застава, оренда, сервітути тощо); договірну ціну; права та обов'язки сторін; кадастровий номер земельної ділянки; момент переходу права власності на земельну ділянку. Додатком до угоди, за якою здійснюється відчуження земельної ділянки приватної власності, є державний акт на право власності на земельну ділянку, що відчужується (або відчужувалась). Угоди про перехід права власності на земельну ділянку підлягають нотаріальному посвідченню та державній реєстрації [2, с. 14].

Висновки. Підстави виникнення права спільної власності на землю фізичних та юридичних осіб можна поділити на дві групи: первинні та вторинні. Серед вторинних підстав виникнення найбільш поширеними є цивільно-правові договори, як-то: договір купівлі-продажу, договір дарування та договір міни, які можуть укладатися між суб'єктами земельних правовідносин: фізичними та юридичними особами, а також територіальними громадами та державою.

Також слід зауважити, що держава за земельним законодавством України не визнана суб'єктом спільної власності на землю, а отже, не може набувати у спільну власність земельну ділянку разом з іншими суб'єктами земельних правовідносин. Ця норма земельного законодавства України створює колізію із нормами цивільного законодавства і повинна бути усунена.

ЛІТЕРАТУРА

1. Дзера, О. В. Цивільне право України : підручник : у 2 кн. / О. В. Дзера, Д. В. Боброва, А. С. Довгерт та ін.; за ред. О. В. Дзери, Н. С. Кузнєцової. — 2-ге вид., допов. і переробл. — К. : Юрінком Інтер, 2005. — 890 с.
2. Земельний кодекс України від 25 жовтня 2001 року // Відом. Верхов. Ради України. — 2002. — № 3–4. — 27 с.
3. Цивільний кодекс України від 16 січня 2003 року // Відом. Верхов. Ради. — 2003. — № 40–44. — 356 с.
4. Семчик, В. І. Земельний кодекс України : Науково-практичний коментар / В. І. Семчик, В. І. Андрейцев, Г. І. Балюк та ін. ; за заг. ред. В. І. Семчика ; Ін-т держави і права ім. В. М. Корецького НАН України; Київ. ун-т права. — 2-ге вид., переробл. і допов. — К. : Концерн «Видавничий Дім “Ін Юре”», 2004. — 748 с.
5. Погрібний, О. О. Земельне право України : підручник / О. О. Погрібний ; за ред. О. О. Погрібною, І. І. Каракаша. — К. : Істина, 2003. — 448 с.
6. Шульга, М. В. Актуальные правовые проблемы земельных отношений в современных условиях / М. В. Шульга. — Х. : Консум, 1998. — 94 с.
7. Бондар, О. Г. Земля як об'єкт права власності за земельним законодавством України: дис. ... канд. юрид. наук / О. Г. Бондар. — К., 2005. — 222 с.

8. Яворська, О. С. Підстави виникнення права приватної власності фізичних осіб : дис. ... канд. юрид. наук / О. С. Яворська. — Львів, 1997. — 212 с.
9. Калпин, А. Г. Гражданское право : в 2 ч. / А. Г. Каплин ; отв. редактори А. Г. Калпин, А. И. Масляев. — М. : Юристь, 1997. — Ч. 1. — 395 с.
10. Крассов, О. И. Право частной собственности на землю / О. И. Крассов. — М. : Юристь, 2000. — 379 с.
11. Чуркин, В. Э. Дарение и мена земельных участков и передача их в уставной капитал коммерческих сельскохозяйственных организаций / В. Э. Чуркин // Земельное право : учебник / под ред. В. Х. Улюкаева. — М. : Былина, 2000. — 284 с.

ОСНОВАНИЯ ВОЗНИКНОВЕНИЯ ПРАВА СОВМЕСТНОЙ СОБСТВЕННОСТИ НА ЗЕМЛЮ ФИЗИЧЕСКИХ И ЮРИДИЧЕСКИХ ЛИЦ

Просекин М. А.

Рассмотрены виды совместной собственности на землю, а именно совместная частичная и совместная общая собственность, а также основания возникновения права совместной собственности на землю у физических и юридических лиц в Украине, их виды, среди которых самым распространенным является гражданско-правовое соглашение (договор купли-продажи, договор дарения и договор мены).

Ключевые слова: частная собственность на землю, физическое лицо, юридическое лицо, совместная собственность на землю, совместная частичная собственность, совместная общая собственность, гражданско-правовое соглашение, договор купли-продажи земельного участка, договор дарения земельного участка, договор мены земельных участков.

GROUND OF ORIGIN OF JOINT LAND OWNERSHIP OF PHYSICAL PERSONS AND LEGAL ENTITIES

Prosiekin M. A.

In the article the types of joint land ownership, such as joint partial and joint common ownership as well as general grounds of origin of joint land ownership of physical persons and legal entities in Ukraine and its types, where the most popular is civil legal agreement (agreement of sale and purchase, giving and barter) are considered.

Key words: private land ownership, physical person, legal entity, joint land ownership, joint partial ownership, joint common ownership, civil legal agreement, land plot sale and purchase agreement, land plot giving agreement, barter agreement of land plots.