

Чирік А. О.,

аспірант кафедри земельного та аграрного права  
Національного юридичного університету імені Ярослава Мудрого

## ДО ПИТАННЯ ПРО СУБ'ЄКТНИЙ СКЛАД СПІЛЬНОЇ ЧАСТКОВОЇ ВЛАСНОСТІ НА ЗЕМЕЛЬНУ ДІЛЯНКУ

**Анотація.** Стаття присвячена проблемі та особливостям суб'єкта спільної часткової власності на земельну ділянку. Надано порівняльні характеристики суб'єктів права спільної часткової власності; процедуру об'єднання земельних ділянок; загальний перелік суб'єктів земельних відносин, визначений ст. 2 Земельного кодексу України. Він включає: громадян, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Водночас аналіз свідчить, що суб'єктами земельних відносин можуть виступати й інші особи. Суб'єктний склад спільної часткової власності на земельну ділянку визначений у частині 2 статті 86 Земельного кодексу України. Також слід мати на увазі, що стаття 89 Земельного кодексу закріплює суб'єктний склад спільної сумісної власності, саме земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам, якщо інше не встановлено законом.

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

**Постановка проблеми.** Суб'єктами земельних правовідносин прийнято вважати осіб, що наділені чинним законодавством правами та обов'язками, достатніми для участі в тих чи інших конкретних правовідносинах. Відповідно до Конституції України та Земельного кодексу України суб'єктами земельних правовідносин можуть бути: фізичні особи (громадяни, іноземні громадяни та особи без громадянства), юридичні особи (засновані громадянами України або юридичними особами України та іноземні), територіальні громади (реалізують свої правомочності безпосередньо або через органи місцевого самоврядування), держави (Україна та іноземні держави реалізують свої земельні правомочності через відповідні органи державної влади).

Питанням, яке стосується аналізу правового статусу суб'єктів земельних правовідносин, займалися такі вчені, як: В.І. Андрейцев, А.М. Мірошніченко, В.В. Носік, П.Ф. Кулинич, М.В. Шульга тощо. Грунтуючись на їхніх наукових працях, можна дослідити статус суб'єктів права спільної часткової власності на земельну ділянку більш детально.

**Мета статті** – дослідження проблем та особливостей суб'єкта спільної часткової власності на земельну ділянку.

**Виклад основного матеріалу дослідження.** Загальний перелік суб'єктів земельних відносин визначений ст. 2 Земельного кодексу України. Він включає: громадян, юридичні особи, органи місцевого самоврядування та органи державної влади. Водночас системний аналіз земельного законодавства свідчить, що суб'єктами земельних відносин можуть виступати й інші

особи. Так, із ч. 1 ст. 2 Земельного кодексу України випливає, що земельними відносинами законодавець вважає Земельні відносини – це суспільні відносини щодо володіння, користування і розпорядження землею. Якщо приймати до уваги те, що володіння, користування і розпорядження землею, будучи правомочностями власника, становлять зміст права власності на землю, то тоді стає очевидним, що в ч. 1 ст. 2 Земельного кодексу України йдеться саме про право власності на землю. Доречно зазначити, що земельні відносини як предмет земельного права не можна обмежувати лише відносинами власності на землю. На думку більшості вчених, предмет земельного права значно ширше і включає відносини з охорони та відтворення земель, здійснення управління у сфері земельних відносин, застосування юридичної відповідальності за земельні правопорушення тощо. Отже, якщо в ч. 1 ст. 2 Земельного кодексу України мова піде про власність, то обов'язково своє місце має суб'єкт. Стаття 80 Земельного кодексу України серед суб'єктів права на власність виокремлює: а) громадян та юридичні особи – на землі приватної власності; б) територіальні громади, які реалізують це право безпосередньо або через органи місцевого самоврядування, – на землі комунальної власності; в) держава, яка реалізує це право через відповідні органи державної влади, – на землі державної власності. Безперечно, що названі суб'єкти – власники землі – обов'язково повинні мати статус суб'єктів земельних відносин.<sup>1</sup>

Порівняльний аналіз статей 80 і 86 Земельного кодексу України свідчить про те, що в суб'єктному складі власників на земельні ділянки виступають, на перший погляд, одні й ті ж особи. Але слід звернути увагу на те, що стаття 85 Земельного кодексу називає в якості суб'єкта права власності на землю іноземну державу. Між тим стаття 86 Земельного кодексу обмежується терміном «держава», маючи на увазі державу України. У зв'язку з цим виникає питання: чи може іноземна держава виступати суб'єктом права спільної часткової власності на земельну ділянку в Україні? Держава виступає одним із суб'єктів права спільної часткової власності на земельну ділянку. Вона є собою складним механізмом реалізації влади в суспільстві і характеризується наявністю системи органів, які здійснюють ті чи інші функції держави. Здійснення правомочностей власника земель, які перебувають у державній власності, покладено на органи державної виконавчої влади.<sup>2</sup>

Згідно зі статтею 84 Земельного кодексу України держава набуває права власності на землю у разі: а) відчуження земельних ділянок у власників з мотивів суспільної необхідності та для суспільних потреб; б) придбання за договорами купівлі-продажу, дарування, міни, іншими цивільно-правовими угодами; в) прийняття спадщини; г) передачі у власність державі земельних ділянок комунальної власності територіальними громадами; г) конфіскації земельної ділянки.

<sup>1</sup>Земельний кодекс України: Коментар. / За ред. А.П. Гетьмана, М.В. Шульги. 4-те вид. Х.: Оліссей, 2008. 624 с.

<sup>2</sup>Дзера, О.В. Цивільне право України: підручник / 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.

Виходячи з наведених положень, можна зробити висновок, що держава (Україна) може стати одним зі співвласників часткової власності на земельну ділянку в разі прийняття спадщини, придбання частки у праві спільної часткової власності на земельну ділянку за цивільно-правовими угодами, під час передачі своєї частки у праві спільної часткової власності територіальними громадами на користь держави, а також під час конфіскації.<sup>3</sup>

Земельний кодекс не передбачає права спільної власності на землю нашої держави разом з іншими державами. Але в принциповому плані виникнення таких відносин не суперечило би вітчизняному законодавству. Але прикладів щодо співвласників двох держав немає, бо це б суперечило Конституції України, а саме статті 13: Земля, її надра, атмосферне повітря, водні та інші природні ресурси, які знаходяться в межах території України, природні ресурси її континентального шельфу, виключної (морської) економічної зони є об'єктами права власності Українського народу. Від імені Українського народу права власника здійснюють органи державної влади та органи місцевого самоврядування в межах, визначених цією Конституцією. Кожний громадянин має право користуватися природними об'єктами права власності народу відповідно до закону. Власність зобов'язує. Власність не повинна використовуватися на шкоду людині і суспільству. Держава забезпечує захист прав усіх суб'єктів права власності і господарювання, соціальну спрямованість економіки. Усі суб'єкти права власності рівні перед законом.<sup>4</sup>

Суб'єктний склад спільної часткової власності на земельну ділянку визначений у частині 2 статті 86 Земельного кодексу України: Серед суб'єктів права спільної власності на земельну ділянку Закон називає громадян та юридичні особи, а також державу, територіальні громади. Водночас у порівнянні стаття 89 Земельного кодексу закріплює суб'єктний склад спільної сумісної власності, саме земельна ділянка може належати на праві спільної сумісної власності лише громадянам, якщо інше не встановлено законом. Очевидно, що для визначення суб'єктного складу спільної часткової власності необхідно проаналізувати та зіставити положення статей 86 та 89 Земельного кодексу України. Якщо виходити зі змісту статті 89 Земельного кодексу, то можна дійти висновку, що окрім громадян, суб'єктами даного виду спільної власності на земельну ділянку можуть виступати і юридичні особи. Перелік суб'єктів права спільної власності в статті 89 Земельного кодексу України є вичерпним.<sup>5</sup>

Між тим названі особи можуть виступати і суб'єктами права спільної часткової власності, як це передбачено статтею 86 Земельного кодексу. Окрім того, до суб'єктів права спільної часткової власності закон відносить районні та обласні ради. Стаття 86 Земельного кодексу України встановлює, що громадяни, юридичні особи, районні та обласні ради та органи державної влади є суб'єктами права спільної часткової власності на земельну ділянку.<sup>6</sup>

<sup>3</sup>Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. Юрінком Інтер, 2006. 154 с.

<sup>4</sup>Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: Монографія. Юрінком Інтер, 2006. 154 с.

<sup>5</sup>Земельний кодекс України: Коментар. / За ред. А.П. Гетьмана, М.В. Шульги. 4-те вид. Х.: Одиссей, 2008. 624 с.

<sup>6</sup>Земельне право України: Підручник / М.В. Шульга (кер. авт. кол.), Г.В. Ансімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін.: За ред. М.В. Шульги. К.: Юрінком Інтер, 2004.

<sup>7</sup>Шульга М. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи. Вісник Академії правових наук України. 2004. № 1. 118 с.

Право спільної часткової власності на земельну ділянку виникає: а) під час добровільного об'єднання власниками належних їм земельних ділянок; б) під час придбання у власність земельної ділянки двома чи більше особами за цивільно-правовими угодами; в) під час прийняття спадщини на земельну ділянку двома або більше особами; г) за рішенням суду. До договірних засад виникнення права спільної часткової власності на землю висуваються спеціальні вимоги. Так, відповідно до ч. 2 ст. 88 ЗК України договір про спільну часткову власність на земельну ділянку має укладатися в письмовій формі та посвідчуватись нотаріально.

Міжнародні організації та юридичні особи іноземних держав можуть мати на території України у власності будинки, споруди, інше майно соціально-культурного та виробничого призначення. Це положення знаходить відображення і в численних міжнародних договорах про торговельні відносини, науково-технічну співпрацю тощо. Іноземні держави можуть мати на території України у власності майно, необхідне для здійснення дипломатичних, консульських та інших міжнародних відносин у випадку й порядку, встановленому міжнародними договорами та законодавчими актами України. Відповідно до договорів за участю України на її землях можуть розміщуватися й використовуватися об'єкти власності іноземних держав.<sup>7</sup>

Правовий режим об'єктів права власності інших держав, юридичних осіб, спільних підприємств і міжнародних організацій визначається законодавчими актами України, якщо інше не встановлено міжнародними договорами. Окремі майнові об'єкти можуть бути спільними для кількох держав. Мова йде, зокрема, про природні об'єкти, а саме про окремі ділянки надр, у т. ч. континентального шельфу і виключної (морської) економічної зони України; конкретні родовища, окремі їх поклади або частини родовища корисних копалин; техногенні родовища корисних копалин; об'єкти будівництва та експлуатації підземних споруд, не пов'язаних з видобуванням корисних копалин, у т. ч. споруд для підземного зберігання нафти, газу та інших речовин і матеріалів, захоронення шкідливих речовин і відходів виробництва, скидання стічних вод. Режим використання спільних природних об'єктів, розташованих на землях України та суміжних держав, визначається міжнародними договорами, ратифікованими Україною, а також Положенням Кабінету Міністрів України.

За статтею 85 Земельного кодексу України іноземні держави можуть набувати у власність земельні ділянки для розміщення будівель і споруд дипломатичних представництв та інших, прирівняних до них, організацій відповідно до міжнародних договорів. Стаття проголошує можливість набуття земельних ділянок на праві власності в Україні іноземними державами відповідно до міжнародних договорів. Земельний кодекс України передбачає спеціальну процедуру придбання земельних ділянок державної власності іноземними державами, проте не містить жодної вказівки, як повинно оформлюватися право власності на землю іноземної держави. Крім того, варто зважати на те, що процедура укладення міжнародного договору є досить складною і тривалою, особливо якщо враховувати ратифікацію міжнародного договору в порядку законодавчої процедури.

**Висновки.** Вихідними принципами (засадами) здійснення права власності в Україні, які дозволяють власнику в повній мірі здійснювати правомочності щодо належної йому власності

сті, є закріплені в Конституції України положення про те, що всі суб'єкти права власності рівні перед законом (ст. 13), кожен має право володіти, користуватися і розпоряджатися своєю власністю, ніхто не може бути протиправно позбавлений права власності. Право приватної власності є непорушним. Можна зробити висновок, що в теоретичному аспекті всі суб'єкти права спільної часткової власності є рівноправними і можуть бути співвласниками, незважаючи на особливості кожного із суб'єктів.

Проаналізувавши, можна підсумувати, що існує багато прогалин у законодавстві, що стосується права спільної часткової власності на земельну ділянку, які потребують удосконалення та корегувань.

#### *Література:*

1. Земельний кодекс України: коментар / за ред. А.П. Гетьмана, М.В. Шульги. 4-те вид. Х.: Одіссей, 2008. 624 с.
2. Носік В.В. Право власності на землю Українського народу: монографія. Юрінком Інтер, 2006. 154 с.
3. Шульга М. Співвідношення земельно-правових та цивільно-правових приписів при регулюванні земельних відносин: стан та перспективи. Вісник Академії правових наук України. 2004. № 1. 118 с.
4. Земельне право України: підручник / М.В. Шульга (кер. авт. кол.), Г.В. Анісімова, Н.О. Багай, А.П. Гетьман та ін.; за ред. М.В. Шульги. К.: Юрінком Інтер, 2004.
5. Цивільне право України: підручник / О.В. Дзера, Д.В. Боброва, А.С. Довгерт та ін.; за ред. О.В. Дзери, Н.С. Кузнецової. 2-ге вид., допов. і переробл. К.: Юрінком Інтер, 2005. 890 с.

#### **Чирік А. О. К вопросу о субъектном составе общей долевой собственности на земельный участок**

**Аннотация.** Статья посвящена проблеме и особенностям субъекта общей долевой собственности на земельный участок. Представлены сравнительные характеристики

субъектов права собственности; процедура объединения земельных участков; общий перечень субъектов земельных отношений, определенный ст. 2 Земельного кодекса Украины. Он включает: граждан, юридические лица, органы местного самоуправления и органы государственной власти. Вместе с тем анализ показывает, что субъектами земельных отношений могут выступать и другие лица. Субъектный состав общей долевой собственности на земельный участок определен в части 2 статьи 86 Земельного кодекса Украины. Также следует иметь в виду, что статья 89 Земельного кодекса закрепляет субъектный состав общей совместной собственности, именно земельный участок может принадлежать на праве общей совместной собственности только гражданам, если иное не установлено законом.

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

#### **Chyryk A. On the question of the subjective composition of the joint partial ownership of the land plot**

**Summary.** The article is sanctified to the problem and features of the subject of joint partial ownership of the land plot. Comparative characteristics of the subjects of the right of joint partial ownership. Procedure for the association of land plots. The general list of subjects of land relations is defined in Article 2 of the Land Code of Ukraine. It includes: citizens, legal entities, local self-government bodies and state authorities. At the same time, the analysis shows that other subjects of the land relations can act. Subjective composition of joint ownership of a land plot is defined in part 2 of Article 86 of the Land Code of Ukraine: At the same time, it should be borne in mind that Article 89 of the Land Code establishes the subject matter of joint property, the land may belong to the right of joint ownership only to citizens, unless otherwise provided by law.

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